

An aerial photograph showing a residential area with a lake and a marina. The area is densely wooded with many houses and buildings. A road runs through the center, and a railway line is visible on the right side. The lake is on the right, with a marina containing several boats. The text is overlaid on the right side of the image.

Vorbereitende
Untersuchung

**Kaserne
Krampnitz**

Abschlussbericht

September/Dezember 2012



Abb. 5.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Anger-Höfe“
Quelle: Becher Rottkamp Generalplanung,
Gesellschaft von Architekten mbH, 10789 Berlin

LEGENDE

- DELTUNGSBEREICH
- GEBÄUDE IM BESTAND, DENKMALENSCHUTZ
- REDUZIERTE/ANGEPASSTE BEBAUUNG
- ABRISS VORHANDENER BEBAUUNG / ENTSEEGLUNG
- GEPLANTE BAUGRÜNDE
- STRASSEN UND WEGE
- FREI GESTELLTER ALTBAUBESTAND, ENTWICKLUNG EINER PARKLANDSCHAFT
- WIESENFLÄCHEN MIT GERINGEM GEDÜLZANFWUCHS
- GEPLANTE HALBOFFENLICHE GRÜNFLÄCHE (PARKPLATZ, SPIELPLÄTZE ETC.)
- GEPLANTE PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- GEWÄSSER FRUCHTBREIT
- SCHÜTZERWEITE ALLEENBAUMBÄNNE
- ERGÄNZUNG ALLEENBAUMBÄNNE
- PUFFERZONE ZU BENACHBARTEN BIOTOPEN, RÖCKZUGGEBIET
- KONTAMINIERTER FLÄCHEN
- ENTCONTAMINIERTER FLÄCHEN
- GRÜNDIGER GRÜNVORSEHUNGEN
- WAHRSCHEINLICHES EDECHSENVORKOMMEN
- WAHRSCHEINLICHES HEUSCHNECKENVORKOMMEN

MINDEANFORDERUNGEN UND ERHALTMASSNAHMEN

- M1** ZUKUNFTSVEREDELUNG
Minimierung des Verwitterungsgrades durch mögliche Verwitterung verbleibender Oberflächen.
Nachnutzung von Altbauwerken, Sicherung von Bestandsgebäuden.
- M2** GELENKTE SUKZSSIONSCHUTZ VON ANGRÄNZENDEN BIOTOPEN
Sicherung und Erhalt extensiver Ruderalflächen (geplante Sukzession).
Erhalt der Freiflächen und Sicherung der natürlichen Einwirkung der Randbereiche an den angrenzenden geschützten Biotopen und Verstärkung des Umgebungscharakters.
- M3** ERHALT DES ALTBAUBESTANDES
Erhalt und Pflege wertvoller Baubestandteile wie historische Bauteile und Substanzteile.
Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäudeteile (z.B. Jungferntürme).
Erhalt von wertvollen Holzelementen für Vögel und Fledermaus.

AUSLEBENS- UND ERHALTMASSNAHMEN

- A1** REDUZIERUNG ÜBERSAULTER FLÄCHEN ENTSEEGLUNG
Rückbau überalterter Siedlungsflächen und -strukturen (Abriss nicht denkmalgeschützter Gebäude).
Entsiegelung und Renaturierung bisher bebauter Flächen.
- A2** GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
Mehrfache Grün- und Freizeitanforderung aus verschiedenen Gründen wie kleinteilige Ausgleichsflächen zur Eingrünung der Siedlungsstruktur.
Ausweitung der Vegetationsdecke mit heimischen und öffentlich nutzbaren Freizeitanlagen.
Schaffung von Grünanlagen und Spielplätzen.
Anlage von Wintergärten (Bepflanzung).
- A3** STRASSENBEREICH
Bepflanzung und Lückenschluss der Pflanzungen mit einheimischen Straßenbäumen.
- A4** BESETZUNG VON AUFSCHEITUNGEN ANLAGERUNDEN
Bewaldung von vorhandenen Aufschüttungen aus Koffergrubenabgängen und M&M.
Wiederherstellung des natürlichen Geländeprofiles und anschließende Renaturierung.
- A5** EXTENSIVIERUNG GELENKTE SUKZSSION
Nachträgliche Entwicklung von Ruderalflächen durch Stöpfung kleinerer beackelter Flächen.

PROJEKTINFORMATIONEN

| | |
|---|--|
| KASERNE KRAMPNITZ | |
| EHEM. KAVALLERIESCHULE UND WÜSTENBEREITUNG | |
| PLANKONZEPT | |
| LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT 1.3 | |
|  | |
| AUFTRAGGEBER | FOLIO BETEILIGUNGSGESellschaft MBH Vollversammlung 14485 POTERSIN |
| STADTBAU | 8802401 - POTERSIN ARCHITECTEN DITTELSTRASSE 10 10785 BERLIN TEL: 030 25 34 01 WWW.POTERSIN-ARCHITECTEN.DE |
| PLANNUMMER | PLANNUMMER 15.06.2011 15.06.2011 1:2000 |



Abb. 5.2 Landschaftsplanerisches Konzept „Anger-Höfe“
Quelle: Bericht Landschaftsplanerische Voruntersuchung,
Dipl. Ing. Haan, 2012

5. Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept

Gemäß dem Beschluss der SVV vom 15.12.2010 zur VU wurde ein Städtebauliches Konzept für die Umnutzung des Kasernengeländes in ein Wohngebiet erarbeitet. Damit wurde das Büro Becher+Rottkamp (B+R) beauftragt, das 1994 den Städtebaulichen Wettbewerb Kaserne Pappelallee im Bornstedter Feld gewonnen hat und dort z. Zt. den Neubau der Fachhochschule realisiert; das Büro ist also mit der Kasernen-Thematik und auch der Stadt Potsdam vertraut.

Zur Aufgabenstellung gehörten folgende Aufgaben und Konzepte:

- Bestandsaufnahmen und Detail-Konzepte für 2 Mannschaftsgebäude und 3 Häuser der Wohnsiedlung
- Erhalt und Umnutzung aller Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen
- Ergänzende Neubebauung auf geeigneten Flächen
- Konzept für eine Zentrumsbildung mit Nahversorgung
- Nachweis von bis zu 3 Kindertagesstätten
- Erarbeitung von 3 Konzept-Varianten für die Gesamt-Entwicklung

Die Arbeit wurde stufenweise in Abstimmung mit den anderen beauftragten Fachgutachtern sowie dem Auftraggeber POLO erbracht. Während der Erarbeitung entwickelten sich aus der Überlagerung von Bestandsaufnahme und Konzeptfindung folgende strategische Ziele für das Konzept:

- zeitliche Realisierung in kontinuierlichen Abschnitten,
- möglichst große Angebotsbreite in jedem Zeitabschnitt,
- geringe Erschließungsaufwendungen in Neubau-Bereichen,
- räumliche und programmatische Flexibilität in Neubaubereichen.

Das Ergebnis der Arbeit liegt in 3 Varianten vor, die folgende Namen tragen:

- „Anger-Höfe“ (Ziel-Konzept)
- „Kaserne“ (Alternative)
- „Unvollständige Entwicklung“ (Variante)

Die 32-seitige Broschüre „Anger-Höfe Krampnitz – Masterplan und Detailuntersuchungen“ gibt die Gesamtplanung detailliert wieder und liegt als eigenständiger Fachbeitrag des Büros Becher+Rottkamp vor. Die Abbildungen in diesem Kapitel stammen aus dieser Broschüre. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse anhand des Ziel-Konzepts „Anger-Höfe“ beschrieben. Die Unterschiede der anderen beiden Konzepte werden am Ende dieses Kapitels referiert (in Kap. 5.2 und 5.3).

5.1 Ziel-Konzept „Anger-Höfe“

Das Konzept Anger-Höfe hat folgende wesentliche Inhalte (Abb. 5.1):

- 27 Mannschaftsgebäude sollen zu 3-geschossigen Wohnhäusern umgestaltet werden (Klinker-Höfe).
- In der Wohnsiedlung sollen die vorhandenen historischen Gebäude zeitgemäß umgebaut werden (Berg-Viertel).
- 2 Mannschaftsgebäude sollen zu Kindertagesstätten umgebaut werden, eine dritte soll auf dem Gelände eines abzureißenden Werkstattgebäudes entstehen.
- Am Torplatz soll ein Nahversorgungs-Zentrum entstehen.
- Die ehemalige Ketziner Straße soll die Haupteerschließungssachse des Gebiets werden.
- Die historische Wohnsiedlung im Berg-Viertel soll um weitere Einzel- und Doppelhäuser ergänzt werden.

- Im ehemaligen Technik-Bereich sollen 21 - 23 Anger-Dörfer entstehen, in denen unterschiedliche Formen von Wohneigentum realisiert werden können. 1 weiteres Anger-Dorf ist im Bereich der Mannschaftsgebäude geplant.
- Am bisher unbebauten Südhang des Aasberges soll ein weiteres Wohnangebot im Eigentumsbereich entstehen (Schöne Aussicht).
- Zu den Biotopen am Nord- und Ostrand des Gebiets bleibt ausreichender Abstand gewahrt.
- Das vorhandene Grün wird geschont und in großem Umfang erhalten.

Die wesentlichen Inhalte des Konzepts werden im Folgenden näher beschrieben und durch Abbildungen erläutert.

5.1.1 Die künftigen Klinker-Höfe

Der Komplex der Mannschaftsgebäude wird in der Planung mit dem Namen „Klinker-Höfe“ bezeichnet, um damit den künftigen Charakter dieses hochwertigen Wohngebiets zu illustrieren.

Für die Umplanung wurden beispielhaft die 2 Mannschaftsgebäude K 15 und K 17 aufgemessen und damit die grundlegenden Daten für die Umgestaltung des gesamten Quartiers gewonnen. Weil es sich bei den Gebäuden um Typenbauten mit relativ geringen Abwandlungen handelt (siehe Kapitel 4.2.1), können die Daten der zwei Beispiel-Bauten auf die anderen Gebäude umgerechnet werden.

Für die beiden Gebäude wurden von Becher+Rottkamp mehrere Grundriss-Lösungen entwickelt, von denen jeweils eine als Basis für die Planung ausgewählt wurde. Grundsätzlich soll in den jetzt 2-geschossigen Gebäuden künftig auch das Dachgeschoss ausgebaut werden, weil die städtebauliche Situation dies verträgt bzw. verlangt. In den zwei 3-geschossigen Häusern K 12 und K 28/29 soll das Dach nicht ausgebaut werden. Die GFZ wird nach diesem Ausbau nur bei 0,59 liegen. Die Grundstücks-Situation ist großzügig, ermöglicht Grünflächen oder Mietergärten um die Häuser herum sowie mindestens einen Stellplatz je WE wie aus der Planung eines Wohnhofs hervorgeht (Abb. 5.3).

Die innere Gestaltung der Häuser ist großzügig. Die Raumhöhen betragen 3,50 m, die Treppen sind 2 m breit, die Eingangshallen der Häuser sind groß. Aufgrund der hauptsächlichen Gebäudetiefe von 16,50 m sind größere Wohnungen leichter zu realisieren als kleine, weil größere die gesamte Gebäudetiefe nutzen können, während kleine Wohnungen vorwiegend nur eine Hälfte nutzen können und infolgedessen nur einseitig belichtet werden können. Aufgrund der großen Gebäudelänge (meistens zwischen 60 und 80 m) müssen zusätzliche Treppenhäuser eingebaut werden, deren Anzahl vom gewünschten Wohnungs-Gemenge abhängt. Für die beiden Mustergebäude wurde folgendes Wohnungsgemenge als baulich vermutlich optimal identifiziert:

| Gebäude | Wohnungen nach Zahl der Räume | | | | | m ² je WE |
|--------------|-------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|----------------------|
| | 2 R | 3 R | 4 R | 5 R | alle | |
| K 15 | 8 | 22 | 8 | 0 | 38 | 97,21 |
| K 17 | 9 | 13 | 14 | 3 | 39 | 99,33 |
| Summe | 17 | 35 | 22 | 3 | 77 | |

Daraus ergibt sich zunächst, dass die Gebäude sehr groß sind und deshalb jedes Gebäude für sich bei der Realisierung ein eigenständiges Planungs-, Investitions- und Vermarktungs-Projekt sein wird. Dabei können unterschiedliche Wohnungsgemenge ausprobiert und realisiert werden. Im Bornstedter Feld gibt es mehrere Beispiele erfolgreicher Umnutzung ähnlicher Kasernengebäude, sodass ausreichende positive Erfahrungen bereits seit längerem vorliegen.

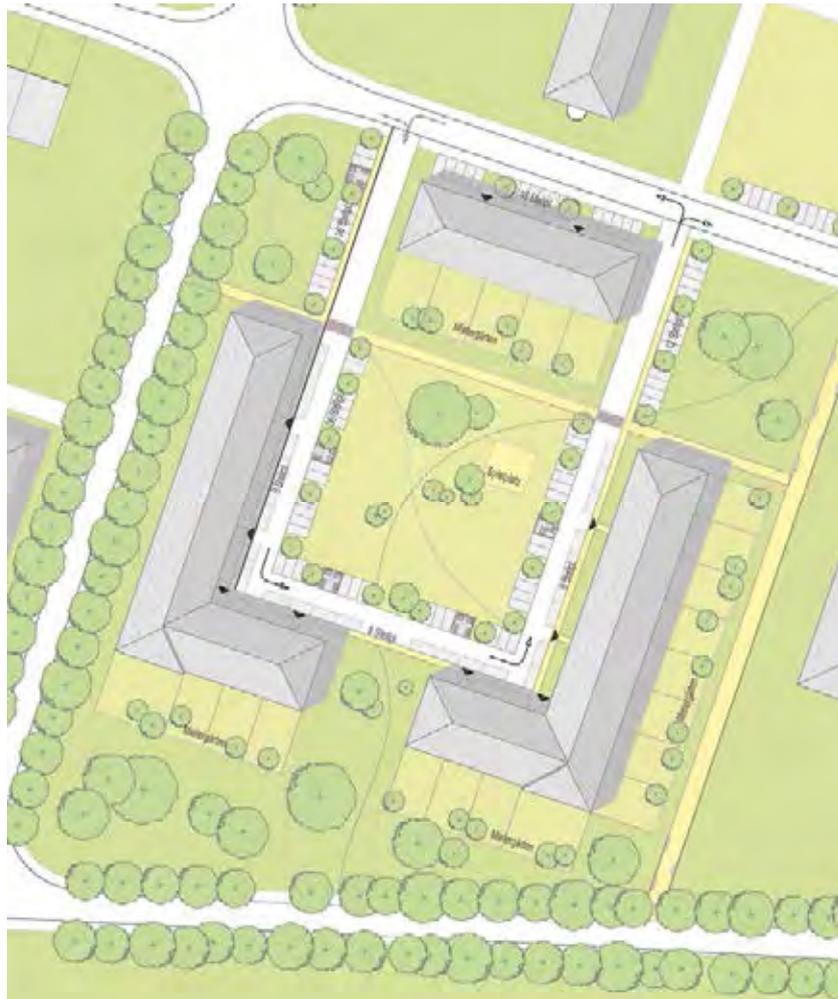


Abb. 5.3 Wohnhof in den Klinker-Höfen

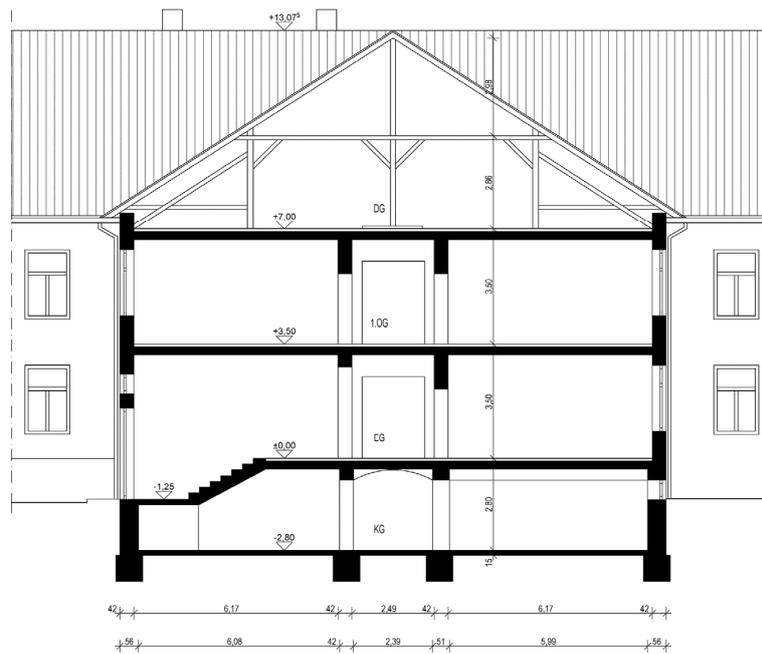


Abb. 5.4 Schnitt durch ein typisches Gebäude der Klinker-Höfe

Ein Gebäudeschnitt (Abb. 5.4) und 2 Beispiel-Geschosse (Abb. 5.5 und 5.6) verdeutlichen die Dimensionen der Gebäude und die möglichen Grundriss-Lösungen. In der Broschüre von B+R sind alle Geschosse der beplanten Gebäude abgebildet.

Bei Umrechnung der Beispiel-Planungen auf alle 27 Mannschaftsgebäude, die zu Wohnhäusern umgebaut werden sollen, errechnet sich eine Gesamtzahl von 896 möglichen Wohnungen. In der Tabelle 5.1 sind für alle Gebäude die Grundstücks- und Nutzflächen sowie die Anzahl der möglichen Wohnungen dargestellt.

| Tabelle 5.1: Klinker-Höfe, Errechnung der Wohn- und Nutzflächen | | | | | | | | | | |
|--|---------|----------------|----------|------------------------|---------------------------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| Nr. VU | Nr. WGT | Planung B+R | | | Gebäudeteile/Außen-Maße in m ** | | | | | |
| | | Grundst. m² | Nut-zung | genutzte Geschosse | langer Flügel | | kurzer Flügel | | kurzer Flügel | |
| | | | | | Länge | Breite | Länge | Breite | Länge | Breite |
| Winkelbauten | | | | | | | | | | |
| K 17* | 13 | 7.384 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 18 | 14 | 9.515 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 19 | 18 | 9.187 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 21 | 19 | 9.383 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 22 | 20 | 7.976 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 24 | 22 | 9.732 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 10 | 2 | 10.168 | WE | EG+OG+DG | 76,00 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 09 | 3 | 10.150 | WE | EG+OG+DG | 76,00 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| K 04 | 50 | 4.842 | WE | EG+OG+DG | 65,00 | 16,54 | 22,20 | 16,52 | | |
| K 16.1 | 1 | 12.955 | WE | EG+OG+DG | 65,00 | 16,54 | 35,00 | 16,52 | | |
| K 16.2 | 1a | | WE | EG+OG+DG | 65,00 | 16,54 | 35,00 | 16,52 | 22,20 | 16,52 |
| K 03 | 4 | 7.875 | WE | EG+OG+DG | 65,00 | 13,05 | 28,65 | 13,05 | 28,65 | 13,05 |
| K 02 | 7 | 5.930 | WE | EG+OG+DG | 65,00 | 13,05 | 28,65 | 13,05 | 28,65 | 13,05 |
| Zeilenbauten | | | | | | | | | | |
| K 11 | 8 | 2.288 | WE | EG+OG+DG | 35,00 | 13,80 | | | | |
| K 12 | 9 | 7.271 | WE | EG+OG+2.OG | 75,00 | 16,05 | | | | |
| K 13 | 10 | 2.271 | Kita | EG+OG | 35,00 | 13,80 | | | | |
| K 20 | 17 | 5.077 | WE | EG+OG+DG | 51,00 | 16,45 | | | | |
| K 23 | 21 | 5.164 | WE | EG+OG+DG | 51,00 | 16,45 | | | | |
| K 08 | 48 | 2.735 | Kita | EG + OG | 53,00 | 16,45 | | | | |
| K 07 | 49 | 2.731 | WE | EG+OG+DG | 53,00 | 16,45 | | | | |
| K 26 | 24 | 5.555 | WE | EG+OG+DG | 71,00 | 16,45 | | | | |
| K 25 | 23 | 8.496 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,45 | | | | |
| K 28 | 26 | 26.077 | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,45 | | | | |
| K 28/29 | 27 | | WE | EG+OG+2.OG | 68,00 | 16,45 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 |
| K 29 | 28 | | WE | EG+OG+DG | 81,84 | 16,54 | 27,76 | 16,52 | | |
| T-Bauten | | | | | | | | | | |
| K 15* | 15 | 8.061 | WE | EG+OG+DG | 61,20 | 16,45 | 42,41 | 16,45 | 9,80 | 5,00 |
| K 14 | 16 | 9.703 | WE | EG+OG+DG | 61,20 | 16,45 | 42,41 | 16,45 | 9,80 | 5,00 |
| K 05 | 51 | 11.677 | WE | EG+OG+DG | 61,20 | 16,45 | 42,41 | 16,45 | 9,80 | 5,00 |
| K 06 | 52 | 10.790 | WE | EG+OG+DG | 61,20 | 16,45 | 42,41 | 16,45 | 9,80 | 5,00 |
| Summe | | 212.993 | | | | | | | | |
| * Nach den Aufmassen und der Planung der Gebäude K17 und K15 wurden die Flächen und WE-Zahlen der anderen Gebäude rechnerisch ermittelt. | | | | | | | | | | |
| ** Die Außenmasse wurden meistens nach der Liegenschaftskarte, in Einzelfällen durch Messung ermittelt. | | | | | | | | | | |
| Solitär-Gebäude | | | | | | | | | | |
| K 01 | 6 | 12.467 | offen | gr. Fährichsheim | | | | | | |
| K 32 | 11 | 8.376 | offen | Kasino | | | | | | |
| K 30 | 12 | 4.062 | Läden | Pförtnergebäude | | | | | | |
| K 31 | - | 2.338 | keine | Turm | | | | | | |
| K 27 | 25 | 5.672 | Kita | Werkstattgebäude/Abriß | | | | | | |
| Summe | | 32.915 | | | | | | | | |

Die Bedürfnisse und Zwänge der Wohngebäude können Konfliktslagen mit dem Denkmalschutz hervorrufen, weil neue Eingänge geschaffen werden müssen, Balkone angebaut werden sollen, der Dachausbau die Silhouette verändert und der Zwang zur Energie-Einsparung ebenfalls in das Erscheinungsbild eingreifen kann.

Diese Herausforderungen müssen konstruktiv bewältigt werden, weil sonst die geplante Umnutzung nicht gelingen kann und die Denkmale damit nach den bisherigen Erfahrungen innerhalb weniger Jahre endgültig zu Ruinen mutieren werden.

| Geschoß- fläche * im EG | Wohn- fläche * Gebäude | Wohnungen nach Planung B+R | | | | | m ² je WE | Städtebau | |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------|-------|-----|-------|-------------------------|-----------|------|
| | | WE/Geschosse | | | | | | GRZ | GFZ |
| | | EG | 1. OG | 2. OG | DG | Summe | | | |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,25 | 0,74 |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,19 | 0,57 |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,20 | 0,59 |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,19 | 0,58 |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,23 | 0,68 |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | 0,19 | 0,56 |
| 1.715,64 | 3.667,51 | 12 | 15 | - | 10 | 37 | 99,12 | 0,17 | 0,51 |
| 1.715,64 | 3.667,51 | 12 | 15 | - | 10 | 37 | 99,12 | 0,17 | 0,51 |
| 1.441,84 | 3.082,23 | 10 | 12 | - | 8 | 30 | 102,74 | 0,30 | 0,89 |
| 1.653,30 | 3.305,26 | 11 | 13 | - | 9 | 33 | 100,16 | 0,28 | 0,85 |
| 2.020,04 | 4.318,25 | 15 | 17 | - | 12 | 44 | 98,14 | | |
| 1.596,02 | 3.418,65 | 12 | 15 | - | 10 | 37 | 92,40 | 0,20 | 0,61 |
| 1.596,02 | 3.418,65 | 12 | 15 | - | 10 | 37 | 92,40 | 0,27 | 0,81 |
| 483,00 | 946,68 | 3 | 4 | - | 3 | 10 | 94,67 | 0,21 | 0,63 |
| 1.203,75 | 2.708,44 | 9 | 11 | 11 | - | 31 | 87,37 | 0,17 | 0,50 |
| 483,00 | 676,20 | - | - | - | - | - | - | 0,21 | 0,64 |
| 838,95 | 1.644,34 | 6 | 7 | - | 6 | 19 | 86,54 | 0,17 | 0,50 |
| 838,95 | 1.644,34 | 6 | 7 | - | 6 | 19 | 86,54 | 0,16 | 0,49 |
| 871,85 | 1.220,59 | - | - | - | - | - | - | 0,32 | 0,96 |
| 871,85 | 1.708,83 | 6 | 7 | - | 6 | 19 | 89,94 | 0,32 | 0,96 |
| 1.167,95 | 2.452,70 | 9 | 10 | - | 8 | 27 | 90,84 | 0,21 | 0,63 |
| 1.346,27 | 2.827,16 | 10 | 11 | - | 9 | 30 | 94,24 | 0,16 | 0,48 |
| 1.346,27 | 2.827,16 | 10 | 11 | - | 9 | 30 | 94,24 | 0,17 | 0,51 |
| 1.246,60 | 2.804,85 | 9 | 11 | 11 | - | 31 | 90,48 | | |
| 1.812,23 | 3.874,00 | 13 | 16 | - | 10 | 39 | 99,33 | | |
| 1.753,38 | 3.694,10 | 14 | 14 | - | 10 | 38 | 97,21 | 0,22 | 0,65 |
| 1.753,38 | 3.694,10 | 14 | 14 | - | 10 | 38 | 97,21 | 0,18 | 0,54 |
| 1.753,38 | 3.694,10 | 14 | 14 | - | 10 | 38 | 97,21 | 0,15 | 0,45 |
| 1.753,38 | 3.694,10 | 14 | 14 | - | 10 | 38 | 97,21 | 0,16 | 0,49 |
| 42.136 | 88.234 | 299 | 349 | 22 | 226 | 896 | 98,48 | 0,20 | 0,59 |

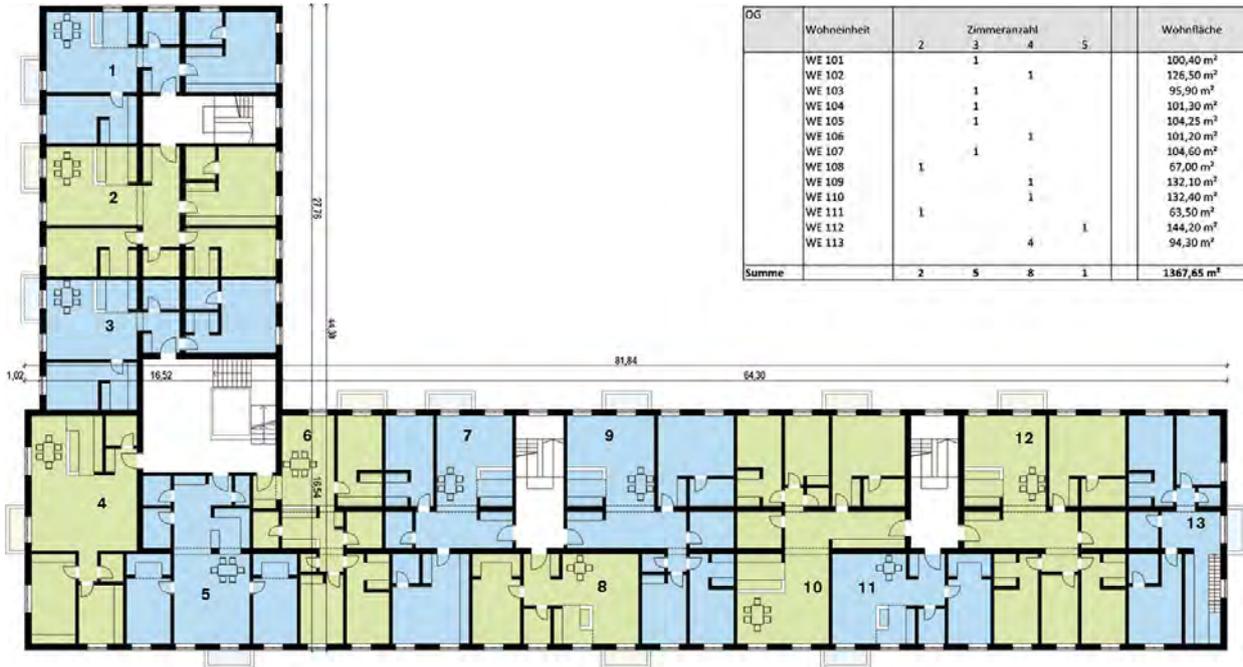


Abb. 5.5 Grundriss der Umplanung des Gebäudes K 17 (1.0G)



Abb. 5.6 Grundriss der Umplanung des Gebäudes K 15 (1.0G)

Die Wohnungen in den Klinker-Höfen entsprechen eher dem Typus großzügiger Geschoß- oder Mietwohnungen. Sie werden vermutlich meistens von Bauträgern gebaut, deren Zielgruppe Kapitalanleger sind, die hier Eigentums-Wohnungen erwerben und diese anschließend vermieten. Der Haustyp richtet sich in der Nutzung daher eher an Mieterhaushalte, wenngleich selbst nutzende Eigentümer nicht ausgeschlossen sind.

Die große Zahl an möglichen Wohnungen macht deutlich, dass jährlich voraussichtlich nur ca. 3 Gebäude umgebaut und vermarktet werden können, woraus folgt, dass der Umbau aller Mannschaftsgebäude ca. 10 Jahre in Anspruch nehmen wird. Dieses erzwingt auch ein bestimmtes zeitliches Vorgehen, das in Kap. 7.4 näher beschrieben wird. Es ist sinnvoll, dass mehrere Investoren parallel tätig sind und sich für jeweils mehrere Gebäude und Jahre binden. Damit würde auch ein konzentrierter Werbe-Auftritt für das Gesamtprojekt ermöglicht.

Die Struktur der Gebäude ist natürlich auch für Büronutzung und Dienstleistungen geeignet. Dies ist nicht näher untersucht worden, weil zur Zeit keine entsprechende Nachfrage für diesen Standort gesehen wird. Sollte sich im Rahmen der Umsetzung des Projekts aber herausstellen, dass sich doch eine entsprechende Nachfrage entwickelt, könnte natürlich über eine entsprechende Planungsanpassung und Umwidmung einiger Mannschaftsgebäude nachgedacht werden, um Wohnen und Arbeiten enger zu verzahnen.

Kasino und Fährrichsheim

Für die beiden großen Gebäude des ehemaligen Kasinos (K 32) und des großen Fährrichsheims (K 01) wurden bisher keine konkreten Planungs-Ideen entwickelt. Das Kasino ist für eine Wohnnutzung ungeeignet, das Fährrichsheim ist dafür nur bedingt geeignet, weil es neben den Wohnflügeln über einen großen Saal-Trakt verfügt. Wenn die planerische Entwicklung weiter fortgeschritten ist und die Realisierung beginnt, ist eher mit realistischen Konzepten und Interessen für eine neue Nutzung dieser Gebäude zu rechnen. Das Fährrichsheim z. B. könnte sich für eine Schulungs-Einrichtung eignen, das Kasino für einen Restaurant-Betrieb, eine Begegnungsstätte o. ä..

Zentrum am Turm

Das Städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungsangebots auf dem Gelände des jetzigen Torplatzes an der Potsdamer Chaussee vor (Abb. 5.7). Hier soll nach Abriss der Sporthalle, die 1980 an das Gebäude K 17 angebaut wurde, ein Einzelhandels-Angebot im Umfang von ca. 3.200 m² Nutzfläche mit den erforderlichen Stellplätzen entstehen. Auf dem südlichen Teil des Torplatzes vor den ersten Gebäuden der Wohnsiedlung soll ein Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kultur-Angebot im Umfang von weiteren ca. 3.100 m² Nutzfläche entstehen. Dieses Angebot wird komplettiert durch den Vorschlag eines Wochenmarkts am Turm. Das Pfortnergebäude soll ebenfalls in diese Nutzungsvorstellung einbezogen werden. Es könnte bei Beginn der Umnutzung des Geländes erste Läden für die neuen Anwohner und die Bauarbeiter aufnehmen.

Es ist nach Auffassung von POLO und der beauftragten Planer zwingend, die Lagegunst des Torplatzes für das geplante Zentrum zu nutzen. Es ist auch für die Vermarktung des neuen Viertels unumgänglich, hier eine angemessene Nahversorgung vorzusehen. Das Zentrum würde außerdem die Kundschaft der zahlreichen B 2-Nutzer anziehen und könnte deshalb die Funktion eines komplettierenden regionalen Angebots wahrnehmen. Eine „feindliche“ Konkurrenz zum Nahversorgungs-Angebot in Fahrland ist nicht zu befürchten, weil dieses zu weit entfernt liegt und keine Kundschaft aus Fahrland angezogen würde. Die Kundschaft des Zentrums am Turm werden die Bewohner von Krampnitz, der Anger-Höfe, von Neufahrland und der „Vorbeifahrer“ sein.

Das Zentrum soll in qualitätvoller Ausführung in die Denkmal-geschützte Umgebung eingepasst werden. Ein erster Bauabschnitt sollte bereits frühzeitig – etwa im dritten Jahr der Gesamtentwicklung – entstehen. Das Zentrum wird von der Potsdamer Chaussee aus künftig über den neuen Kreisverkehr angefahren werden, der auch zu einer erheblichen Verlangsamung und „Entlärnung“ des Straßenverkehrs in diesem Abschnitt der B 2 führen wird.



- 1) Kasino
- 3) Mannschaftsgebäude in T-Form
- 4) Mittelflur der Mannschaftsgebäude
- 7) Kleines Fähnrichsheim

- 2) Großer Saal im Kasino
- 4) Treppenhaus im T-Gebäude
- 6) Typischer Raum in den Mannschaftsgebäuden
- 8) Treppenaufgang im Hauseingang



- 9) Wintergarten im großen Fähnrichsheim
- 11) Doppelhaus der Wohnsiedlung
- 13) Treppenhaus im 4-Familien-Haus
- 14) ... im Doppelhaus
- 16) Kleineres 4-Familien-Haus

Fotos: G. Fuderholz

- 10) Großes Fähnrichsheim (Teil)
- 12) Doppelhaus mit Anbau
- 15) Typischer Wohnraum im 4-Familienhaus
- 17) Größeres 4-Familienhaus

See-Promenade und Uferzone

Unterhalb des künftigen Kreisverkehrs soll am Nordufer des Krampnitzsees, in Nachbarschaft des bestehenden Bootscenters, eine Seeterrasse angelegt werden. Das Grundstück gehört der LHP, ist verpachtet und ermöglicht zusätzliche Nutzungen, sodass kein Konfliktpotential entstehen muss. Ohnehin ist eine Aufwertung des Bootscenter-Geländes dringend wünschenswert und war schon öfter im Gespräch.

Damit wird für die Anger-Höfe in kürzest möglicher Entfernung ein Zugang zum Krampnitzsee erschlossen, von dem aus ein Uferwanderweg weiter nach Süden führen soll. Der Weg soll bis in Höhe der Einmündung der Hannoverschen Straße in die Potsdamer Chaussee geführt werden. Damit würde ein schöner Spazier- und Radweg durch das neue Wohngebiet und entlang des See-Ufers ermöglicht. Die Uferzone soll bei Erhalt der landschaftlichen Prägung zusätzliche Einrichtungen für Sport und Freizeitgestaltung aufnehmen und damit auch ein Angebot für Besucher aus anderen Stadtteilen sein.



Abb. 5.7 Das geplante Zentrum am Turm mit Seepromenade

5.1.2 Das künftige Berg-Viertel

Für die Wohnsiedlung der Kaserne wird der Name „Berg-Viertel“ vorgeschlagen, weil sie an den Hängen des Aasberges gelegen ist und damit etwas aus dem sonst üblichen flachen Gelände herausragt. Das Städtebauliche Konzept sieht vor, die 50 historischen Gebäude der Entstehungszeit zu erhalten und zu zeitgemäßen Wohnhäusern umzubauen. Dafür wurden 3 typische Gebäude aufgemessen und für diese planerische Lösungen entwickelt. Die Grundform der Gebäude setzt dabei viele Zwänge. Nach den Überlegungen von Becher+Rottkamp sollten folgende Wohnformen entwickelt werden:

- Die 9 Doppelhäuser auf der Südseite der ehemaligen Fahrländer Straße, die einen seitlichen Anbau haben, sollen durch Dachausbau größere Wohnflächen erhalten. Die neuen Wohnungen sind 112 m² groß, die Grundstücke zwischen 600 und 700 m².
- Die 10 kleineren Doppelhäuser auf der Nordseite stehen auf größeren Grundstücken, die zwischen 800 und 1.000 m² groß sind; die jetzigen Wohnungen sind nur 50 m² groß. Es ist möglich, neben dem Dachausbau an diesen Gebäuden seitliche Anbauten vorzusehen sowie im hinteren Grundstücksteil ein Gartenhaus zu errichten. Auf diese Weise können Duplex- Wohnungen mit bis zu 216 m² Wohnfläche entstehen (Abb. 5.8).
- Die 24 zweigeschossigen 4-Familien-Häuser gibt es in 3 unterschiedlichen Größen: mit 203 m², 240 m² und 260 m² Wohnfläche. Weil die jetzigen Wohnungen nur zwischen 51 und 65 m² groß sind, bieten sich unter Realisierung des Dachausbaus letztlich nur folgende Lösungen an (Abb 5.9):
 - der kleine Haustyp sollte zu 2 Trisonette-Wohnungen umgebaut werden, das Haus also ein Doppelhaus mit 3-stöckigen Wohnungen werden, die dann 160 m² groß wären und jeweils auf einem Grundstück von ca. 500 m² stehen würden;
 - beim mittleren und großen Haustyp würden die Wohnflächen dann eher zu groß werden; hier sollten 2 Maisonette-Wohnungen mit einer darüberliegenden Dachgeschoß-Wohnung entstehen mit Wohnungsgrößen von 120 und 93 m². Diese Häuser sind dann nicht real teilbar, sondern müssen als Eigentumswohnungen oder Miethäuser vermarktet werden.
- Bei den verbleibenden 6 Häusern handelt es sich um 2 kleine Einfamilienhäuser, 1 kleines Reihenhäuser und 3 größere Häuser, für die analoge Lösungen gesucht werden müssen.

Auf diese Weise würde ein Familien-orientiertes Wohnquartier in ruhiger Lage auf relativ großen Grundstücken entstehen. Die Daten aller Häuser und Grundstücke sind in der Tabelle 5.2 wiedergegeben (Seite 134 f.).

Die vorgeschlagenen Lösungen erfordern intensive Bemühungen zur Herstellung des Einvernehmens mit der Denkmalbehörde. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass der Bauzustand der Häuser bereits sehr schlecht ist und deshalb Abriss und Neubau als Alternative nicht von vornherein ausgeschlossen werden sollten. Immerhin hatte die Denkmalbehörde die Gebäude bereits im Jahr 1997 wegen des schlechten Zustands als nicht denkmalfähig eingestuft und sich erst 2008 eines anderen besonnen (siehe Kapitel 4.3.1).

Nach Abriss der später eingefügten Bauten im Zentrum und am westlichen Rand kann das Quartier in Fortsetzung der städtebaulichen Struktur durch Neubauten ergänzt werden. Die Planung von Becher+Rottkamp sieht in 5 Baufeldern 30 Doppelhäuser und 1 freistehendes Einfamilienhaus vor, sodass 61 neue Wohnungen entstehen können. In der Tabelle 5.3 ist das gesamte Neubau-Potential im Berg-Viertel, der Schönen Aussicht und den Anger-Dörfern aufgelistet.

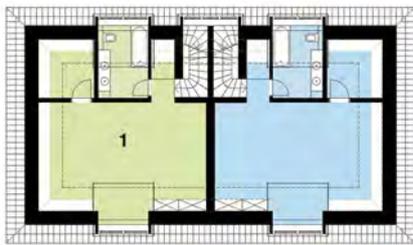
Durch Umbau und Neubau zusammen, sind im Berg-Viertel 187 Wohnungen realisierbar. Diese sind in 3 Jahresscheiben realisierbar, wenn im 1. Jahr der komplette Abriss erfolgt. Es wäre damit möglich, neben den Miet-Wohnungen in den Klinkerhöfen gleichzeitig jährlich auch ca. 60 Wohnungen anzubieten, die eher dem Einzeleigentum im Landhaus-Typ entsprechen (Abb. 5.10).



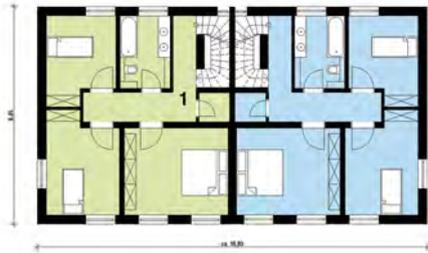
Abb. 5.8 Umplanung des Haustyps II im Berg-Viertel mit Erweiterungs-Möglichkeiten



BERGSIEDLUNG HAUSTYP III - DOPPELHAUS
kleiner Gebäudetyp



WE 1: DG WoFl: 45.00 m² je Hälfte

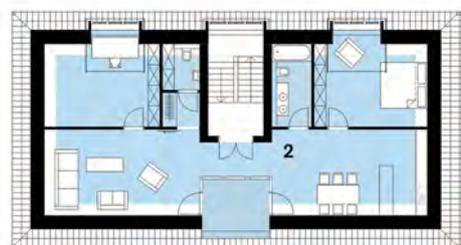


WE 1: OG WoFl: 58.30 m²



WE 1: EG WoFl: 58.65 m²
WE 1: WoFl gesamt: 161.95 m²

BERGSIEDLUNG HAUSTYP III - MAISONNETTEWOHNUNG + DACHGESCHOSSWOHNUNG
mittlerer Gebäudetyp



WE 2: WoFl: 92.90 m²



WE 1: OG WoFl: 59.00 m²



WE 1: EG WoFl: 60.90 m²
WE 1: WoFl gesamt: 119.90 m²

Abb. 5.9 Umplanung des Haustyps III im Berg-Viertel
links: kleiner Haustyp, Umplanung als Trisonette
rechts: großer Haustyp, Umplanung als Doppel-Maisonette plus eine DG-WE

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – 5. Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept

| Tabelle 5.2: Berg-Viertel, Denkmalgebäude - Bestand und Planung | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|-------------|---------------|-----------|-----------|-----------|--------------|------------------------------|--------------|------------------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Gebäude-Bestand | | | | | | | | Neuplanung B+R mit DG-Ausbau | | | | | | | | |
| WGT-Nr. | Baugebiet | Gebäude-typ | Ge- * schosse | Dach-form | Kel-ler** | Anz. WE | WoFl. m² | WE- und Haus-Typen | Anz. WE | Wohnfläche in m² | | | | Gesch.-fläche | | |
| | | | | | | | | | | WE 1 | WE 2 | WE 3 | Su. | | | |
| 73 | B01 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 260 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 130 | 130 | 103 | 363 | | | |
| 74 | B01 | MFH | 2+D | Walm | K | 8 | 520 | 4 Mais + 2 DG | 6 | 130 | 130 | 103 | 726 | | | |
| 75 | B01 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 260 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 130 | 130 | 103 | 363 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>16</i> | <i>1.040</i> | | <i>12</i> | | | | <i>1.452</i> | <i>2.200</i> | | |
| 112 | B02 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 340 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 170 | 170 | 130 | 470 | | | |
| 114 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 115 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 116 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 117 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 118 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 119 | B02 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH+Modul-Süd | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>16</i> | <i>940</i> | | <i>15</i> | | | | <i>2.942</i> | <i>4.458</i> | | |
| 120 | B03 | RH | 1+D | Sattel | ? | 4 | 200 | 2 DH-Hälften | 2 | 175 | 175 | | 350 | 530 | | |
| 121 | B04 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH-Hälften | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 122 | B04 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH-Hälften | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 123 | B04 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH-Hälften | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| 124 | B04 | DH | 1+D | Sattel | tK | 2 | 100 | 2 DH-Hälften | 2 | 206 | 206 | | 412 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>8</i> | <i>400</i> | | <i>8</i> | | | | <i>1.648</i> | <i>2.497</i> | | |
| 113 | B06 | MFH | 2+D | Walm | K | 8 | 750 | 6 Mais + 3 DG | 9 | 120 | 120 | 93 | 999 | 1.514 | | |
| 129 | B07 | EFH | 1+D | Sattel | tK | 1 | 65 | 1 EFH | 1 | 115 | | | 115 | | | |
| 130 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 131 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 132 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 133 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 134 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 135 | B07 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>13</i> | <i>707</i> | | <i>13</i> | | | | <i>1.459</i> | <i>2.211</i> | | |
| 128 | B08 | EFH | 1+D | Sattel | tK | 1 | 65 | 1 EFH | 1 | 115 | | | 115 | | | |
| 125 | B09 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 126 | B09 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| 127 | B09 | DH+Anbau | 1+D | Sattel | tK | 2 | 107 | 2 DH-Hälften | 2 | 112 | 112 | | 224 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>6</i> | <i>321</i> | | <i>6</i> | | | | <i>672</i> | <i>1.018</i> | | |
| 83 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 340 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 170 | 170 | 130 | 470 | | | |
| 85 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 260 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 130 | 130 | 103 | 363 | | | |
| 87 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 89 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 91 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 93 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 95 | B12 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>28</i> | <i>1.800</i> | | <i>21</i> | | | | <i>2.498</i> | <i>3.785</i> | | |
| 76 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 260 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 130 | 130 | 103 | 363 | | | |
| 82 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 84 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 86 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 96 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 98 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 100 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 102 | B13 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>32</i> | <i>1.755</i> | | <i>19</i> | | | | <i>2.649</i> | <i>4.014</i> | | |
| 88 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 90 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 92 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 94 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 240 | 2 Mais + 1 DG | 3 | 120 | 120 | 93 | 333 | | | |
| 97 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 99 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 101 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| 103 | B17 | MFH | 2+D | Walm | K | 4 | 203 | 2 Mais/DH | 2 | 162 | 162 | | 324 | | | |
| <i>Zwi.-Su.</i> | | | | | | <i>32</i> | <i>1.772</i> | | <i>20</i> | | | | <i>2.628</i> | <i>3.982</i> | | |
| Summe | | | | | | | | 164 | 9.750 | | 126 | 7.731 | 7.501 | 2.180 | 17.412 | 26.382 |

* Geschosse: Die Dächer sind z.Zt. grundsätzlich nicht ausgebaut
** K = vollständig unterkellert, tK = teilweise unterkellert
*** Die Angaben sind nur für die gesamten Baugebiete exakt. Die Aufteilung auf die Grundstücke erfolgte durch grobe Flächenermittlung bzw. rechnerisch.
**** WEG/MW: Das Grundstück kann entweder als WEG-Eigentum oder als Mietwohngrundstück genutzt werden.

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – 5. Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept

| Baugebiet | | Grundstücke*** | | | |
|--------------|------|---------------------|-------------|------------------------|--------------------|
| Fläche m² | GFZ | Rechts- form**** | An- zahl | m² Einzel- eigentum | m² WEG/ MW **** |
| | | WEG/MW | 1 | | 735 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.469 |
| | | WEG/MW | 1 | | 735 |
| 2.938 | 0,75 | | 3 | | |
| | | WEG/MW | 1 | | 2.468 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| | | real | 2 | 816 | 816 |
| 12.260 | 0,36 | | 13 | | |
| 1.783 | 0,30 | real | 2 | 892 | 892 |
| | | real | 2 | 1.038 | 1.038 |
| | | real | 2 | 1.038 | 1.038 |
| | | real | 2 | 1.038 | 1.038 |
| | | real | 2 | 1.038 | 1.038 |
| 8.302 | 0,30 | | 8 | | |
| 1.695 | 0,89 | WEG/MW | 1 | | 1.695 |
| | | real | 1 | 592 | |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| | | real | 2 | 684 | 684 |
| 8.798 | 0,25 | | 13 | | |
| | | real | 1 | 665 | |
| | | real | 2 | 632 | 632 |
| | | real | 2 | 632 | 632 |
| | | real | 2 | 632 | 632 |
| 3.792 | 0,27 | | 6 | | |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.257 |
| 8.797 | 0,43 | | 7 | | |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.057 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.057 |
| | | WEG/MW | 1 | | 1.057 |
| | | real | 2 | 529 | 529 |
| | | real | 2 | 529 | 529 |
| | | real | 2 | 529 | 529 |
| | | real | 2 | 529 | 529 |
| | | real | 2 | 529 | 529 |
| 8.459 | 0,47 | | 13 | | |
| | | WEG/MW | 1 | | 996 |
| | | WEG/MW | 1 | | 996 |
| | | WEG/MW | 1 | | 996 |
| | | WEG/MW | 1 | | 996 |
| | | real | 2 | 498 | 498 |
| | | real | 2 | 498 | 498 |
| | | real | 2 | 498 | 498 |
| | | real | 2 | 498 | 498 |
| 7.967 | 0,50 | | 12 | | |
| 64.791 | 0,41 | | 78 | 21.830 | 20.573 |
| | | Anzahl Grundstücke: | | 31 | 29 |
| | | | | | 19 |

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – 5. Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept

| Tabelle 5.3: Neubau-Grundstücke in Berg-Viertel, Schöne Aussicht und Anger-Dörfern | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|-----|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------|------------|
| Nr. VU | Nutzung | Eigentümer | Gr-Stück in m² | Haustypen, Gebäude, Wohnungen | | | | | | | | Grundstück m²/WE | | |
| | | | | Haus-Typ | Anzahl | WE | Haus-Typ | Anzahl | WE | Su. WE | | | | |
| Berg-Viertel: Neubau | | | | | | | | | | | | | | |
| B 05 | Wohnen | Privat | 5.698 | | | | DH | 4 | 8 | | | 8 | 712 | |
| B 10 | Wohnen | Privat | 2.308 | | | | DH | 2 | 4 | | | 4 | 577 | |
| B 11 | Wohnen | Land | 16.087 | | | | DH | 14 | 28 | | | 28 | 575 | |
| B 16 | Wohnen | LHP | 5.477 | | | | DH | 5 | 10 | | | 10 | 548 | |
| B 18 | Wohnen | Land | 8.661 | | | | DH | 5 | 10 | EFH | 1 | 1 | 11 | 787 |
| Summe | | | 38.231 | | | | | 30 | 60 | | 1 | 1 | 61 | 627 |
| | davon: | Land/LHP | 30.225 | | | | | 24 | 48 | 0 | 1 | 1 | 49 | 617 |
| | davon: | Privat | 8.006 | | | | | 6 | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 | 667 |
| Schöne Aussicht | | | | | | | | | | | | | | |
| S 01 | Wohnen | Land | 3.399 | | | | DH | 2 | 4 | | | | 4 | 850 |
| | | Privat | 3.399 | | | | DH | 1 | 2 | EFH | 1 | 1 | 3 | 1.133 |
| S 02 | Wohnen | Land | 1.147 | | | | EFH | 2 | 2 | | | | 2 | 574 |
| | | Privat | 2.293 | | | | EFH | 4 | 4 | | | | 4 | 573 |
| S 03 | Wohnen | Land | 2.585 | | | | EFH | 4 | 4 | | | | 4 | 646 |
| | | Privat | 5.169 | | | | EFH | 8 | 8 | | | | 8 | 646 |
| S 04 | Wohnen | Privat | 9.199 | | | | EFH | 7 | 7 | DH | 4 | 8 | 15 | 613 |
| S 05 | Wohnen | Privat | 3.707 | | | | EFH | 7 | 7 | | | | 7 | 530 |
| S 06 | Wohnen | Privat | 8.993 | | | | EFH | 14 | 14 | | | | 14 | 642 |
| S 07 | Wohnen | Privat | 7.295 | | | | DH | 4 | 8 | EFH | 2 | 2 | 10 | 730 |
| S 08 | Wohnen | Privat | 16.182 | | | | EFH | 8 | 8 | DH | 6 | 12 | 20 | 809 |
| Summe | | | 63.368 | | | | | 61 | 68 | | 13 | 23 | 91 | 696 |
| | davon: | Land | 7.131 | | | | | 8 | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 | 713 |
| | davon: | Privat | 56.237 | | | | | 53 | 58 | 0 | 13 | 23 | 81 | 694 |
| Anger-Dörfer | | | Gr-Stück in m² | davon: | | | | | | | | | | |
| | | | | Glacis | Dorf | | | | | | | | | |
| A 01 | Wohnen | Land | 14.190 | 5.190 | 9.000 | EFH | 15 | 15 | | | | | 15 | 946 |
| A 03 | Wohnen | Land | 14.989 | 5.989 | 9.000 | EFH | 14 | 14 | | | | | 14 | 1.071 |
| A 04 | Wohnen | Land | 18.564 | 9.564 | 9.000 | DH | 8 | 16 | | | | | 16 | 1.160 |
| A 05 | Wohnen | Land | 22.314 | 13.314 | 9.000 | DH | 8 | 16 | | | | | 16 | 1.395 |
| A 06 | Wohnen | Land | 17.307 | 8.307 | 9.000 | EFH | 14 | 14 | | | | | 14 | 1.236 |
| A 07 | Wohnen | Land | 15.120 | 6.120 | 9.000 | DH | 7 | 14 | EFH | 1 | 1 | | 15 | 1.008 |
| A 08 | Wohnen | Land | 13.714 | 4.714 | 9.000 | EFH | 14 | 14 | | | | | 14 | 980 |
| A 09 | Wohnen | Land | 17.781 | 8.781 | 9.000 | EFH | 15 | 15 | | | | | 15 | 1.185 |
| A 10 | Wohnen | Land | 20.186 | 11.186 | 9.000 | EFH | 14 | 14 | | | | | 14 | 1.442 |
| A 11 | Wohnen | Land | 14.525 | 5.525 | 9.000 | EFH | 15 | 15 | | | | | 15 | 968 |
| A 12 | Wohnen | Land | 19.677 | 10.677 | 9.000 | EFH | 14 | 14 | | | | | 14 | 1.406 |
| A 13.1 | Wohnen | Land | 10.698 | 3.598 | 7.100 | RH | 14 | 14 | | | | | 14 | 764 |
| A 13.2 | Wohnen | Land | 6.096 | 4.196 | 1.900 | RH | 8 | 8 | | | | | 8 | 762 |
| A 14 | Wohnen | Land | 17.006 | 8.006 | 9.000 | KH | 16 | 16 | | | | | 16 | 1.063 |
| A 16 | Wohnen | Land | 22.374 | 13.374 | 9.000 | KH | 14 | 14 | EFH | 3 | 3 | | 17 | 1.316 |
| A 17 | Wohnen | Land | 19.254 | 10.254 | 9.000 | EFH | 15 | 15 | | | | | 15 | 1.284 |
| A 18 | Wohnen | Land | 19.506 | 10.506 | 9.000 | DH | 7 | 14 | EFH | 1 | 1 | | 15 | 1.300 |
| A 19 | Wohnen | Land | 14.470 | 5.470 | 9.000 | DH | 6 | 12 | RH | 4 | 4 | | 16 | 904 |
| A 20 | Wohnen | Land | 18.050 | 9.050 | 9.000 | KH | 16 | 16 | | | | | 16 | 1.128 |
| A 21 | Wohnen | Land | 16.274 | 7.274 | 9.000 | MFH | 4 | 36 | RH | 8 | 8 | | 44 | 370 |
| A 22 | Wohnen | Land | 13.304 | 4.304 | 9.000 | MFH | 5 | 60 | | | | | 60 | 222 |
| A 23 | Wohnen | Land | 14.902 | 5.902 | 9.000 | MFH | 5 | 60 | | | | | 60 | 248 |
| A 24 | Wohnen | Land | 13.672 | 4.672 | 9.000 | KH | 14 | 14 | EFH | 3 | 3 | | 17 | 804 |
| Summe | | | 373.973 | 175.973 | 198.000 | | 262 | 440 | | 20 | 20 | 460 | 813 | |
| Anger-Dörfer / Reserve | | | | | | | | | | | | | | |
| A 02 | Wohnen | | 15.130 | | | | | | | | | | | |
| A 15 | Wohnen | | 15.065 | | | | | | | | | | | |
| Summe | | | 30.195 | | | | | | | | | | | |



Abb. 5.10 Das Berg-Viertel als Mischung von historischen Gebäuden (weiß) und neuen Doppelhäusern (grau), sowie das Neubaugebiet „Schöne Aussicht“.

5.1.3 Die künftige Schöne Aussicht

Es ist planerisch nahe liegend, nach der Realisierung des Berg-Viertels auch die Südseite des Aasberges zu erschließen und zu bebauen, weil hierfür nur noch geringe Zusatzleistungen erforderlich sind, nachdem die Haupteerschließung ohnehin für die Klinker-Höfe und das Berg-Viertel erfolgt ist. Insofern waren die Überlegungen aus der Entstehungszeit der Kaserne folgerichtig und die Baupläne sind sicher nur wegen des Krieges und seiner Folgen unterblieben.

Heute muss im Sinne einer sinnvollen Stadtstruktur und einer intensiven Auslastung teurer Erschließungsleistungen geplant werden. Die Südhanglage mit Blick auf den Fahrländer See bietet sich zudem für teurere Wohnformen an, die das Wohnungsangebot in Krampnitz verbreitern würden. Becher+Rottkamp haben deshalb hier ein Wohngebiet entwickelt, das vorwiegend aus freistehenden Einzelhäusern auf ca. 700 m² großen Grundstücken besteht. Nach der Planung sollen 57 Einzelhäuser und 17 Doppelhäuser entstehen. Ein breiter Grünstreifen würde frei bleiben und den vollen See-Blick erhalten. Auf der Kuppe des länglichen Aasberges würde ein Grünstreifen zwischen Berg-Viertel und Schöner Aussicht verlaufen und zum Spaziergehen einladen. Hier bietet sich auch die Anlage eines Spielplatzes an (Abb. 5.7).

Das Projektgebiet der Schönen Aussicht soll am Ende des Projekts realisiert werden, weil die Neunutzung des Konversions-Standortes zeitlich dringender ist. Sollte sich jedoch eine spezielle Nachfrage für die Schöne Aussicht früher herausstellen, kann dies Gebiet auch im Anschluss an die Fertigstellung des Berg-Viertels realisiert und vorgezogen werden. Weil dieses Gebiet ausschließlich privaten Eigentümern gehört, muss aber mit einer längeren Vorlaufzeit gerechnet werden.



Abb. 5.11 Detail der Planung für die Schöne Aussicht



Abb. 5.12 Die Anger-Höfe im Landschaftsraum, vorn, rechts und oben die Anger-Dörfer

5.1.4 Die künftigen Anger-Dörfer

Die Königs-Idee des Büros Becher+Rottkamp bei der Entwicklung des Projekts Anger-Höfe ist das Konzept der Anger-Dörfer für die Bebauung des Technik-Bereichs. Angelehnt an den Typ des märkischen Anger-Dorfs sollen einzelne Wohnviertel entstehen, die relativ klein und von einem freien Grünraum umgeben sind und im Inneren unterschiedliche Bauformen enthalten können (Abb. 5.12). Das innere Baufeld eines Dorfs ist jeweils 9.000 m² groß (112,50 x 80 m). Becher+Rottkamp haben hierfür 7 unterschiedliche Bauprogramme entwickelt. Es können realisiert werden: 14 Einfamilienhäuser mit kleinem Park, 15 Einfamilienhäuser mit Garten, 8 Doppelhäuser, 17 Winkel-Hofhäuser, 16 Kettenhäuser, 22 Reihenhäuser oder 5 Mehrfamilienhäuser mit 60 Wohnungen.

Die innere Erschließung und innere Grünflächen sowie die äußere Anbindung der Dörfer sind im Eigentum der Dorfgemeinschaft. Um das Baufeld herum liegt jeweils ein freier Grünraum, der durchschnittlich 17.000 m² groß ist, also doppelt so groß wie das Baufeld (Abb. 5.13). Zwischen 2 benachbarten Baufeldern befindet sich damit eine Wiese, die ca. 30 m breit ist. Der Grünraum soll grundsätzlich offen sein und von der jeweiligen „Dorfgemeinschaft“ gemeinsam gepflegt und unterhalten werden.

Das Konzept enthält 22 Anger-Dörfer, von denen eines im Bereich der Klinkerhöfe auf dem Kellerberg liegt, wo ein 1967 eingefügter Wohnblock abgerissen werden soll. 2 weitere potentielle Standorte sind als Reserve-Dörfer nachgewiesen, falls sich andere Standorte im Laufe der weiteren Planung als unrealisierbar herausstellen sollten. Diese Reserve-Standorte können aber auch baulich realisiert werden, wenn bei den übrigen Dörfern keine Standort-Probleme entstehen sollten. In der dargestellten Planung sind 19 Dörfer als Eigentums-Dörfer und 3 als Mietwohnungs-Dörfer konzipiert. Darin sind 364 Einzelhäuser oder Doppelhaushälften enthalten sowie 96 Mietwohnungen, insgesamt also 460 Wohnungen. Durchschnittlich entfallen auf eine Wohnung 813 m² Grundstücksfläche, davon entfallen etwa 430 m² auf die eigentliche Baufläche und 383 m² auf das umgebende Grün-Glaci (siehe Tabelle 5.3, Seite 136). Das hier vorgelegte Programm ist vielseitig variierbar.

Der Vorteil der Anger-Dörfer liegt in folgenden Eigenschaften:

- Sie bilden kleine in sich geschlossene Bauabschnitte, die unabhängig von anderen realisiert werden können. Der Bau- und Vermarktungsablauf eines Dorfs behindert nicht den Ablauf eines anderen.
- Sie können einzeln und nacheinander realisiert werden, sie erfordern also nur minimale Erschließungs-Vorleistungen. Alle Dörfer werden von einer Ringstraße erschlossen, die die Straßenstruktur der Klinker-Höfe fortsetzt.
- Die Dörfer können sich an unterschiedliche Zielgruppen wenden und können deshalb die Eigentums-Nachfrage sehr breit bedienen. In Frage kommen Bauträger und Einzelbauherren aber auch Baugemeinschaften oder Genossenschaften. Die geringe Größe eines Dorfes ermöglicht die Ansprache von Gruppen, die sonst schwer zu erreichen oder in größeren Projekten nicht eingebunden werden können.
- Es können mehrere Dörfer gleichzeitig vermarktet werden, ohne dass eine interne Konkurrenz entsteht.
- Das vielseitige Programm ermöglicht eine zeitlich schnelle Anpassung an neue Markttrends. Bei struktureller Veränderung der Nachfrage muss nicht ein ganzes Viertel neu geplant werden, sondern lediglich das nächste Dorf-Programm. Dies ist besonders wichtig bei Projekten mit längerer Laufzeit wie hier.
- Schließlich besteht auch eine räumliche Flexibilität, weil die Dörfer innerhalb des Planungsraums nicht am Anfang fest fixiert werden müssen. Das Konzept des Grün-Glaci ermöglicht eine gewisse Verschiebung von Dörfern ohne Auswirkung auf das Gesamtkonzept. Auf spätere Erkenntnisse zum Baugrund, zum Naturschutz, zur Bodenarchäologie oder zu Altlasten kann flexibel und kostengünstig reagiert werden.

Mit dem Bau des ersten Anger-Dorfs soll begonnen werden, wenn das Berg-Viertel komplett realisiert ist, also etwa im 4. Jahr. Jährlich sollen dann 3 Anger-Dörfer vermarktet werden. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine gewisse Reihenfolge des räumlichen Vorgehens.



Abb. 5.13 Bebauungsstudien zu den Anger-Dörfern

5.1.5 Soziale Infrastruktur

Bei vollständiger Realisierung der beschriebenen Planung sind in den Anger-Höfen 1.634 Wohnungen vorhanden. Die daraus resultierende Einwohnerzahl kann gegenwärtig nur mit einer gewissen Bandbreite geschätzt werden. Nach Hinweisen der Stadtverwaltung wird die Belegungszahl in den Klinker-Höfen und dem Berg-Viertel mit 2,1 angenommen, in der Schönen Aussicht und den Anger-Dörfern mit 2,7. Die Zahl der Einwohner wird mit diesen Annahmen voraussichtlich bei 3.760 liegen.

Kindertagesstätten

Am Beispiel der Planung für Kindertagesstätten werden die Konsequenzen anschaulich. Bei Zugrundelegung der von der Stadtverwaltung für realistisch gehaltenen Versorgungsquoten werden rechnerisch 326 Kita-Plätze benötigt, das entspricht etwa 2 Einrichtungen zu je 120 und einer Einrichtung mit 90 Plätzen. Der Schwerpunkt des Bedarfs liegt in den Klinker-Höfen und den Anger-Dörfern, während Berg-Viertel und Schöne Aussicht keine Kita füllen können (Tab. 5.4). Es müssen daher 3 Standorte nachgewiesen werden, die in den Bedarfs-Schwerpunkten liegen, aber vom Berg-Viertel auch gut erreichbar sind (Abb. 5.14). Es darf aber nicht übersehen werden, dass bei größeren Stadtentwicklungsprojekten die tatsächlichen Bedarfe in Menge und Zeit nicht genau vorausgesagt werden können. Es ist daher ein Planungs-Konzept erforderlich, das Anpassungen während der Realisierungszeit ermöglicht.



Abb. 5.14 Standorte der Kindertagesstätten

Es wird deshalb folgende Lösung angeboten:

- Die zeitlich erste Kita mit 90 Plätzen soll im ehemaligen Offiziersheim K 13 nördlich des Casinos entstehen, das von Gebäude- und Grundstücksgröße bedarfsgerecht ist (siehe Tabelle 5.1, Seite 124). Diese würde den Anfangs-Bedarf von Klinker-Höfen und Berg-Viertel abdecken und gut erreichbar sein.
- Eine zweite Kita soll im Westen auf dem Grundstück des jetzigen Werkstattgebäudes K 27, das abgerissen werden soll, neu gebaut werden. Dieser Standort ist so groß, dass eine 120er Kita entstehen kann. Diese sollte in modularer Bauweise entstehen, um später auch andere Nutzungen aufnehmen zu können. Der Standort ist auch groß genug, um weitere Bedarfe, die zur Zeit noch nicht erkennbar sind, aufnehmen zu können, etwa im Jugendbereich usw. Das Grundstück ist von allen Planungsgebieten gut erreichbar.
- Als letzter Standort soll das ehemalige Kantinegebäude K 08 am ehemaligen Sportplatz teilweise in eine Kita umgebaut werden. Das Gebäude ermöglicht von der Größe her 90 oder 120 Plätze und kann bei Bedarf auch weitere Einrichtungen aufnehmen, etwa für einen Bedarf im Jugend- oder Sportbereich. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte das Gebäude teilweise als Wohnhaus genutzt werden. Der Standort deckt die Versorgungsbereiche Klinker-Höfe und Anger-Dörfer gut ab.

Das Mengen-Problem, das Standort-Problem und das Flexibilitäts-Problem sind mit diesem Konzept optimal lösbar. Für alle Standorte lassen sich auch angemessene Grundstückszuschnitte realisieren.

| Tabelle 5.4: Errechnung des Kita-Bedarfs bei vollständiger Realisierung | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|-------------|----------------------------|--------------|--------------------------|------------|------------|-----------------------|-------------|-------------|------------|
| Bau-gebiete | Anzahl WE | Einw. je WE | Einwohner Anzahl je Jahrg. | | Anzahl Kinder: Potential | | | Anzahl Kinder: Bedarf | | | Summe Kita |
| | | | | | Krippe 3 Jg. | Kiga 3 Jg. | Hort 6 Jg. | Krippe 65,00% | Kiga 96,21% | Hort 63,72% | |
| <i>Annahme: Gegenwärtige Belegung vergleichbarer WE in Potsdam</i> | | | | | | | | | | | |
| Klinker-Höfe | 896 | 2,1 | 1.882 | 18,82 | 56 | 56 | 113 | 37 | 54 | 72 | 163 |
| Berg-Viertel | 187 | 2,1 | 393 | 3,93 | 12 | 12 | 24 | 8 | 11 | 15 | 34 |
| Schöne Aussicht | 91 | 2,7 | 246 | 2,46 | 7 | 7 | 15 | 5 | 7 | 9 | 21 |
| Anger-Dörfer | 460 | 2,7 | 1.242 | 12,42 | 37 | 37 | 75 | 24 | 36 | 47 | 108 |
| Summe | 1.634 | 2,3 | 3.762 | 37,62 | 113 | 113 | 226 | 73 | 109 | 144 | 326 |
| Der Kita-Bedarf wird folgendermaßen errechnet: 1. Bestimmung der WE-Zahl, 2. Bestimmung der durchschnittlichen Belegung und Errechnung der Gesamt-Enwohnerzahl, 3. Einwohnerzahl durch 100 = Jahrgangsstärke, 4. Errechnung der potentiellen Krippen-, Kiga- und Hortkinder 5. Multiplikation des Potentials mit der tatsächlichen Versorgungsquote | | | | | | | | | | | |

Spielplätze

Die wohnungsnahen Spielplätze werden auf den Baugrundstücken entstehen, deren Größe dafür ausreichend ist. Gerade das Konzept der Anger-Dörfer ermöglicht hier interessante Lösungen in dem umgebenden Grün-Glaxis.

Darüber hinaus sind 2 große öffentliche Spielplätze geplant. Einer davon soll auf der Kuppe des Aasberg liegen, der andere im Bereich der großen Grünzone, die die Anger-Dörfer durchzieht.

Schulen

Rechnerisch sind bei der vollständigen Realisierung des Wohnungsbaus im Entwicklungsgebiet 226 Grundschul-Plätze erforderlich, dieselbe Anzahl wie das ermittelte Potential an Hortplätzen (siehe Tabelle 5.4). Dieser Bedarf würde nach Angaben der LHP etwa zwei Drittel einer zweizügigen Grundschule füllen, bei Einführung der geplanten Inklusion sogar drei Viertel. Im weiterführenden Schulsektor würden die Anger-Höfe eine 3-zügige

Schule zu mehr als 25 % mit Schülern füllen können. Für eigene Schul-Standorte reicht der Bedarf der Anger-Höfe also nicht aus. Im Planungskonzept ist auch deshalb kein Schulstandort nachgewiesen, weil die LHP im Jahr 2011 mitgeteilt hat, bei entsprechendem Bedarf solle ein übergeordneter Standort für einen größeren Einzugsbereich im gesamten Norden von Potsdam gesucht werden. Im Dezember 2012 hat die Stadtverwaltung beschlossen, im Jahr 2013 unter Berücksichtigung der vorliegenden Bevölkerungsprognosen eine Schulentwicklungsplanung für die Gesamtstadt zu erarbeiten, die auch den Bedarf im Potsdamer Norden klären wird. Welcher Bedarf im Schulsektor des Potsdamer Nordens insgesamt auftreten wird, steht deshalb voraussichtlich erst gegen Ende 2013 fest. Erst dann kann auch verlässlich beurteilt werden, ob das vorhandene Schulangebot ausreichend ist, ob vorhandene Schulen erweitert werden müssen und ob dies auch möglich ist. Andernfalls wird ein neuer Schulstandort benötigt. Sollte sich im Potsdamer Norden kein anderer geeigneter Standort finden lassen, dürfte ein solcher vermutlich auch im Projekt Anger-Höfe integrierbar sein. In diesem Fall müsste aber das Planungskonzept verändert werden, außerdem würden sich die Einnahmen voraussichtlich verringern, weil weniger Flächen vermarktet werden könnten.

Nach Festlegung der LHP sollen entsprechend der geplanten "Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung" in die KOFI die Kosten der Erweiterung eines vorhandenen Grundschul-Standortes aufgenommen werden. Für die Erweiterung wird nach Mitteilung der LHP eine 10-prozentige Minderung im Verhältnis zu einer Neubauschule angesetzt. Für einen Grundschul-Platz sind nach Mitteilung der LHP in diesem Fall Kosten von 21.600 EUR anzusetzen. Aus dem oben errechneten Platzbedarf ergeben sich deshalb Kosten in Höhe von 4.881.000 EUR, die zur Finanzierung des aus Krampnitz entstehenden Grundschul-Bedarfs in die KOFI eingestellt worden sind.

Sportplatz

Sporteinrichtungen entstehen als neue Einrichtungen i. d. R. im Zusammenhang mit Schulen, weil hier ein manifester Bedarf existiert und die verwaltungsmäßige Betreuung sichergestellt werden kann. Aus diesem Grund rechtfertigt das Projekt der Anger-Höfe keine eigene Sport-Einrichtung. Andererseits liegt in der Mitte des Geländes die Fläche des ehemaligen Reit- und späteren Sportplatzes, die jetzt stark von Spontan-Vegetation zugewuchert ist. Direkt daneben steht das ehemalige Kantinegebäude K 08, das zur Hälfte durch eine Kita genutzt werden soll. Es ist daher zu überlegen, ob nicht ein kleinerer Sportplatz oder ein Vereins-Sportplatz realisiert werden soll, der im Gebäude K 08 zusätzliche Funktionsräume erhalten könnte. Die Entscheidung darüber ist nicht dringlich, weil zur Zeit keine konkurrierenden Nutzungen existieren. Es ist also ein zusätzliches Potential vorhanden, über das Entscheidungen noch in späterer Zeit getroffen werden können.

5.1.6 Natur- und Landschaftsschutz, Freiflächen

Die im Ergebnis der Untersuchungen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgearbeiteten Varianten werden hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes überschlägig betrachtet und bewertet.

Eine exakte Eingriffsprognose ist im Rahmen der VU nicht möglich; letztlich ist die genaue Eingriffsermittlung und –Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die vorliegende Eingriffsbewertung anhand des Städtebaulichen Konzeptes von Becher+Rottkamp ist als Worst-Case-Szenario zu betrachten.

Die Eingriffsermittlung und deren Bewertung bildet die Grundlage für die Quantifizierung voraus. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen und schließt die Auswahl und Darstellung geeigneter Ausgleichsflächen ein.

Nach Vorliegen des Beschlusses über die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, werden in einem nächsten Schritt vertiefende Untersuchungen beauftragt (u. a. Freiraumkonzept).

Landschaftsplanerisches Konzept

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes der Architekten Becher+Rottkamp wurde ein landschaftsplanerisches Konzept entwickelt, das folgende Zielsetzungen in jeder Entwicklungsvariante konsequent verfolgt (Abb. 5.2):

1. Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes
2. Erhalt und Sicherung des historischen Straßenerschließungssystems sowie Fortführung historischer Blickachsen, Freiflächen und Grünanlagen
3. Sicherung und Neuordnung des wertvollen Solitär- und Alleebaumbestandes
4. Eingrünung von Siedlungsrändern
5. Rückbau störender Siedlungsflächen und maximale Durchgrünung
6. Altlastensanierung und landschaftsverträgliche Nachnutzung
7. Entwicklung von Neubauten in geordneter und kompakter Form mit grünordnerischer Qualifizierung der Bauflächen
8. Neuordnung und gestalterische/naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Flächen (Renaturierung von Teilflächen)
9. Begünstigung bzw. Wiederherstellung von Biotopvernetzungsstrukturen
10. Ausbildung von Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe in den Randbereichen.

Die städtebauliche Entwicklung des Areals stellt einen Eingriff in die Natur- und Landschaftspotentiale dar, der auszugleichen ist. Gemäß Brandenburgischen Naturschutzgesetz besteht die Verpflichtung zur Durchführung von Vermeidungs- und Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Auf der Grundlage der gestellten Ziele des Landschaftsplanerischen Konzeptes werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die – unvermeidlichen – Beeinträchtigungen von Naturhaushalt, Vegetation und Fauna sowie Landschaftsbild auszugleichen bzw. zu minimieren sind. Ziel muss es sein, die schutzgutbezogenen Funktionen sicherzustellen bzw. wiederherzustellen.

Die momentan im gesamten Gebiet vorhandenen verwilderten Sukzessionsflächen werden durch gezieltes Auslichten und Ergänzen von landschaftstypischen und historischen Gestaltungselementen wiederhergestellt. Es wird jedoch keine vollständige Rekonstruktion der Außenanlagen gemäß dem Gestaltungs- und Erscheinungsbild der 30er Jahre angestrebt. Die Aufgabe des landschaftsplanerischen Konzeptes ist hier, die bis heute vorangeschrittene Entwicklung mit den unterschiedlichen Biotopformen und Potentialen in die Planung zu integrieren.

Mit dem Städtebaulichen Konzept kann das Gebiet der ehemaligen Kasernenanlage mit unterschiedlichen Bebauungsdichten und -stufen entwickelt werden. Auf diese Weise ist es möglich, mit der Neuversiegelung von Grund und Boden sparsam umzugehen.

Allen Entwicklungsvarianten ist es gemein, das historische Kasernenareal mit den denkmalgeschützten Gebäuden, dem Straßenerschließungssystem und den Freiflächen zu erhalten und neu zu ordnen.

Da davon auszugehen ist, dass in den verschiedenen Lebensräumen auf dem Areal der ehemaligen Kasernenanlage Krampnitz oder auch in angrenzenden Bereichen schützenswerte Arten zu erwarten sind, wurde die Planung so gestaltet, dass entscheidende Bereiche erhalten werden oder aber Flächen für Ausgleich und Ersatz von vornherein vorgehalten werden.

Klinker-Höfe

Die Freiflächen im Bereich der Klinkerhöfe werden um die Gebäude herum in einem Abstand von ca. 8 m, mit Ausnahme von größeren Baumgruppen, komplett gerodet. Die übrigen Bereiche, auch Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs genannt, bleiben von den Maßnahmen weitgehend unberührt (evtl. Auslichtung) und können sich natürlich weiterentwickeln. Auf diese Weise kann der größte Teil des dichten Baumbestandes erhalten bleiben, was sich wiederum mindernd auf den Eingriff auswirkt. Die gerodeten Bereiche sind standortgerecht mit im Gehölzrand vorkommenden Arten zu bepflanzen. Der Bereich um den Sportplatz wird durch regelmäßiges Mähen offen gehalten und bietet so Freiflächen für Sport- und Freizeitaktivitäten. Die historischen Baumalleen sind durch Lückenschluss zu ergänzen.

Berg-Viertel und Schöne Aussicht

Die künftige Bergsiedlung wird, neben der Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur und dem Rückbau störender und maroder Gebäudekomplexe, durch Lückenschluss und Erweiterung der Erschließung ergänzt. Das Ziel-Konzept ‚Anger-Höfe‘ sieht eine Erweiterung um die ‚Schöne Aussicht‘ in südlicher Richtung vor, die eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen notwendig macht. Eine künftige Nutzung als Grünland bzw. Pferdekoppel ist eine Variante.

Die derzeit vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch private Grünflächen überplant. Die dabei in Anspruch genommenen Biotopflächen können an anderer Stelle des Gebietes durch Renaturierung wiederhergestellt werden. Neu geschaffene Grünverbindungen durchziehen die ‚Schöne Aussicht‘ und gewährleisten die Eingrünung der Siedlungsränder sowie die Biotopvernetzung in die angrenzenden Bereiche.

Anger-Dörfer

Der ehemalige Technik-Bereich, die künftigen ‚Anger-Dörfer‘, enthält das größte Neubaupotential. Cluster bzw. Anger-Dörfer ermöglichen eine flexible Anordnung unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik und Sicherstellung der naturschutzrechtlichen Belange. Die Konzentration der Flächeninanspruchnahme auf die Anger-Dörfer und die konsequente Freihaltung der dazwischen liegenden landschaftlichen Freiflächen, gewährleistet die Vernetzung und Verbindung der vorhandenen Grünverbindungen und Biotope zu den außerhalb des Untersuchungsbereiches liegenden wertvollen Biotopen.

Bei der Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes stehen vor allem der Rückbau störender Siedlungsflächen, die Altlastensanierung und die naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Flächen durch Renaturierung von Teilflächen im Vordergrund. Die vorhandenen weitläufigen Wiesenflächen bilden für diesen Bereich das Grundgerüst der Vegetation und sind aufgrund ihres bestimmenden Landschaftsbildes zu entwickeln und durch sporadisches Mähen oder den Einsatz von Schafsherden offen zu halten, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Die privaten Randbereiche der einzelnen Siedlungen mit öffentlichem Zugangsrecht sind wie die anschließenden Wiesenflächen durch Mähen zu erhalten. Die übrigen privaten Grünflächen sind für eine differenzierte Bepflanzung durch den Eigentümer vorgesehen.

Neben der Ausbildung von Grünzügen und Eingrünung von Verkehrstrassen bilden die Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe in den Randbereichen enormes Entwicklungspotential. Diese Pufferzonen werden wie die übrigen Sukzessionsflächen der ‚Historischen Kaserne‘ als Rückzugsraum für geschützte Arten ihrer natürlichen Entwicklung überlassen und durch eine Benjes-Hecke räumlich von der übrigen Fläche getrennt. Der Ausbau von Pufferzonen ist vor allem im Bereich des Grabens und der Döberitzer Heide wichtig. Sicher ist es nicht möglich, alle Standorte oder geeignete Biotope geschützter Arten zu erhalten. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nur geeignete Standorte vorgesehen.

Mit dem oben erläuterten landschaftsplanerischen Konzept soll eine für den Standort gerechte Nachnutzung entstehen, die durch den Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie den Ausbau von Biotopvernetzungsstrukturen sowohl für den Naturhaushalt als auch das Landschaftsbild verträglich ist.

Gebäudebezogene dichtbewachsene Waldflächen entlang der Ketziner Straße mit Übergängen zu lichterem Gehölzbeständen im nord- und südöstlichen Bereich bis hin zu offenen Heide-Wiesenlandschaften im Westen, prägen das Landschaftsbild der „naturnahen Siedlung“.

Flächenermittlung und Versiegelungsbilanz

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde ermittelt, dass eine besondere landschaftliche Eigenart oder Naturnähe auf dem ehemaligen Kasernengelände mit Ausnahme der an die Randbereiche angrenzenden Biotopflächen nicht gegeben ist.

Mit einer Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes „Anger-Höfe Krampnitz“ würde kein Ersteingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Das vorgefundene Gebiet ist eine durch langjährige militärische Nutzung stark anthropogen überformte Fläche. Ca. 24% des Geltungsbereiches sind im Bestand versiegelt oder durch Aufschüttung überformt. Dieser Umstand wirkt sich mindernd auf die Beurteilung von Eingriffen durch das Städtebauliche Konzept aus.

Die Versiegelungsbilanz macht deutlich, dass die Flächeninanspruchnahme des Neubaus bei max. Verdichtung im Vergleich zur Bestandsbebauung geringer ausfällt, wenn der Boden durch Abbruch der nicht denkmalgeschützten Gebäude und Flächen entsiegelt und renaturiert wird. Es besteht das Erfordernis, den Eingriff in den Naturhaushalt durch die gezielte Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie die Neubebauung auf bereits vorbelasteten Flächen und die Entsiegelung nicht mehr genutzter Flächen, zu minimieren um die Verträglichkeit der Baumaßnahme insgesamt zu gewährleisten.

Flächenübersicht

| | |
|------------------------------------|--------|
| Beplanter Geltungsbereich | 150 ha |
| Teilgebiet 1 „Historische Kaserne“ | 38 ha |
| Teilgebiet 2 „Wohnsiedlung“ | 13 ha |
| Teilgebiet 3 „Technik-Bereich“ | 74 ha |
| Randgebiete | 25 ha |

Bestand

| | | |
|---|--------------------------------|---------------|
| Beplanter Geltungsbereich | 1.500.000 m² | 100 % |
| versiegelt | 363.100 m² | 24,2 % |
| Gebäude | 178.400 m ² | |
| Verkehrsanlagen | 184.400 m ² | |
| Löschwasserteich | 300 m ² | |
| offene Vegetationsfläche | 1.026.275 m ² | 68,4 % |
| Gehölzflächen, überwiegend Altbaumbestand | 43.500 m ² | |
| Ruderalaufwuchs | 350.200 m ² | |
| Wiesenflächen mit geringem Aufwuchs | 495.697 m ² | |
| Acker/Landwirtschaftsflächen | 118.778 m ² | |
| Waldflächen/Forst | 18.100 m ² | |
| Biotope an Randbereichen | 92.900 m ² | 6,2 % |
| vorh. Siedlung Gellertstraße | 18.106 m ² | 1,2 % |

Planung gem. Konzept „Anger-Höfe Krampnitz“

| | | |
|--|--------------------------------|---------------|
| Beplanter Geltungsbereich | 1.500.000 m² | 100 % |
| versiegelt | 248.550 m² | 16,6 % |
| Bestandsgebäude | 60.400 m ² | |
| Neubau | 71.580 m ² | |
| Bereich Klinker-Höfe | 5.330 m ² | |
| Bereich Berg-Viertel u. Schöne Aussicht | 17.850 m ² | |
| Bereich Anger-Dörfer | 48.400 m ² | |
| Verkehrsanlagen | 116.570 m ² | |
| Bereich Klinker-Höfe | 47.130 m ² | |
| Bereich Berg-Viertel u. Schöne Aussicht | 34.500 m ² | |
| Bereich Anger-Dörfer | 34.940 m ² | |
| offene Vegetationsfläche | 1.026.444 m ² | 68,4 % |
| Pufferzone Randbereiche einschließlich Biotope | 206.900 m ² | 13,8 % |
| vorh. Siedlung Gellertstraße | 18.106 m ² | 1,2 % |

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aus dem FNP und LP lassen sich zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ableiten, die im Folgenden für das Untersuchungsgebiet herangezogen werden können:

- Nachnutzung von Altstandorten, Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen
- Rückbau störender Gebäudekomplexe/Entsiegelung
- Ausweisung geringer/mittlerer Dichtestufe (W2, W3, M2) gegenüber fehlender Festlegung im wirksamen FNP
- Anlage von Pufferzonen zum Schutz empfindlicher Biotopkomplexe (westliche, nördliche und östliche Randbereiche mit großem Entwicklungspotential für Naturschutz und Landschaftspflege)
- Erhalt und Pflege von wertvollen Baumbeständen, Rodung nicht erhaltenswerter Gehölzbestände (v. a. Jungaufwuchs und geschädigter Altbaumbestand)
- Berücksichtigung der Trenn- und Störwirkung der B 2, Erneuerung bzw. Ergänzung des Begleitgrüns (Straßenbaumpflanzung)
- Anlage gebäudebezogener Freiflächen mit einheimischen Gehölzen (kleinteilige Ausgleichsflächen)
- Schaffung und Aufwertung von Trittsteinbiotopen sowie Ausbau von Grünverbindungen (z. B. Straßenbaumpflanzung)
- Festsetzung ökologischer Mindeststandards
- Renaturierung entsiegelter Flächen
- Biotopentwicklung der Uferbereiche
- Neophytenbekämpfung
- Sicherung von Altholzbeständen
- Qualifizierung der Struktur von Gräben und Kleingewässern
- Schutzmaßnahmen für Röhricht- und Schwimmblattpflanzenbestände
- Lückenschluss/ Neuanlage von Alleen und Baumreihen
- Eingrünung von Siedlungsrändern und Verkehrsstrassen
- ortstypische Begrünung der Siedlungsflächen

Als städtebauliche Zielsetzung wird eine eingriffsneutrale Siedlungsbebauung und -Erschließung angestrebt, mit dem Ziel ein ausgewogenes Verhältnis von Neubau und Rückbau zu erreichen. Aus den formulierten Zielsetzungen ergeben sich notwendige Maßnahmen der Grünordnung als Ausgleichserfordernis zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Minderungsmaßnahmen

Die Verortung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen M1 bis M3 und A1 bis A5 ist im Landschaftsplanerischen Konzept (Abb. 5.2) ersichtlich.

Minderungsmaßnahme (M1): zulässige Versiegelung

- reduzierte Grundflächenzahl, Gebäudelänge, Bauhöhe und Bebaubarkeit (Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild)
- Ausweisung geringer/mittlerer Dichtestufe (W2, W3, M2)
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch max. mögliche Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen (Grundwasseranreicherung)
- Stellplätze für PKW nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Nachnutzung von Altstandorten, Sanierung von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden
- Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen für den Siedlungs- und Straßenbau

Minderungs- und Erhaltungsmaßnahme (M2): Gelenkte Sukzession/Schutz von angrenzenden Biotopen

- Erhalt der Offenlandschaft im Biotopverbund
- Entwicklung von möglichst artenreichen, von Staudenvegetation dominierten, Biotopstrukturen auf Offenlandschaften durch gelegentliche Pflegeeingriffe (sporadische Mahd oder Einsatz von Schafsherden zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs).
- Sicherung und Erweiterung der Randbereiche als Pufferzone zum Schutz der angrenzenden empfindlichen Biotopkomplexe in den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen des Gebietes v. a. im Bereich des Grabens und der Döberitzer Heide (extensive Pflege oder gelenkte natürliche Entwicklung) als Verbindungselement zu anderen naturnahen Biotopstrukturen (Bestandteil eines Biotopverbundkonzeptes).
- Schutz, Erhalt und extensive Pflege des Feuchtgebietes im Nordosten des Plangebietes als Lebensraumstruktur von überörtlicher Bedeutung für Flora und Fauna; Schutz vor Immissionen und Durchquerungen; Einbindung in ein Biotopverbundkonzept (Beseitigung von Ablagerungen, Offenhalten von Teilbereichen durch sporadische Mahd).
- Durchführung von geeigneten Pflegemaßnahmen, z. B. zum Erhalt der Reptilien und Heuschreckenstandorte.

Minderungs- und Erhaltungsmaßnahme (M3): Erhalt des Altbaumbestandes

- Erhalt und Pflege von wertvollen Baumbeständen wie historische Baumalleen, Solitärgehölzen und vorhandenen waldartigen Freiflächen
- Rodung nicht erhaltenswerter Gehölzbestände (v. a. Jungaufwuchs und geschädigter Altbaumbestand)
- Erhalt von vereinzelt Höhlenbäumen für Vögel und Fledermäuse
- Erhalt der Waldfläche im südlichen Bereich zwischen der B 2 und L 92 als Bestandteil des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“

Durch die gezielte Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie die Neubebauung auf bereits vorbelasteten Flächen, soll der Eingriff in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter minimiert und die Verträglichkeit der Maßnahme unter Hinzuziehen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen insgesamt gewährleistet werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme (A1): Reduzierung überbauter Flächen/ Entsiegelung

- Rückbau störender Siedlungsflächen, -strukturen, insbesondere im Norden und Nordwesten der Fläche (Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden)
- Entsiegelung und Renaturierung von bisher befestigten Flächen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (A2): Grün- und Freiflächen

- ausreichende Versorgung mit halböffentlich und privat nutzbaren Freiräumen
- Aufwertung der vorhandenen Flächen und Biotoptypen
- mehrstufige Gehölz- und Heckenpflanzung (Flächen zum Anpflanzen von führenden, begleitenden und dienenden Strauch- bzw. Baumarten) als Eingrünung der Siedlungskanten und zur Abpflanzung von zu schützenden Biotopen unter Berücksichtigung des artspezifischen Wuchs- und Konkurrenzverhaltens.
- Verbesserung des Kleinklimas und der Biotopvernetzung
- Nachpflanzung von geeigneten Gehölzen an geeigneten Orten
- Schaffung einer vielfältigen und abwechslungsreichen Vegetationsstruktur, um möglichst vielen Tierarten günstige Lebensbedingungen zu bieten
- Anlage von gebäudebezogenen Freiflächen mit einheimischen Gehölzen als kleinteilige Ausgleichsflächen

- Erweiterung des bereits vorhandenen Grünstreifens an der neuen Westgrenze als Abstand zur Landwirtschaftsfläche in Form eines durchgehenden Nord-Süd- Grünzuges
- Schaffung von drei durchgehenden Grünzügen in Ost-West-Richtung und Wiederherstellung eines Biotopverbundkorridors zum Fahrländer See in Nord-Süd-Richtung
- Natürliche Erschließung des nördlich gelegenen Waldgebietes für die künftigen Bewohner von Krampnitz, das im südlichen Bereich aus Biotopen, im nördlichen aus Sielmanns Naturlandschaft besteht (Nutzung historischer Zugänge aus dem Gelände nach Norden, bestehend aus insgesamt 4 Wegen).
- Begünstigung bzw. Wiederherstellung von Biotopvernetzungsstrukturen
- Anlage von Winterquartieren z. B. in Form von Totholzhecken (Benjeshecken) im Zuge der Rodungsmaßnahmen
- Verwendung von überwiegend einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten lt. HVE (vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach §§ 10 - 18 BbgNatSchG, Stand 01/2003) und gemäß des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26.08.2004.

Für die Pflanzung geeignete Baumarten:

- Spitzahorn Acer platanoides
- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanoides
- Hainbuche Carpinus betulus
- Winter-Linde Tilia cordata
- Hänge-Birke Betula pendula
- Vogelbeere Sorbus aucuparia

Für die Pflanzung geeignete Sträucher:

- Feld-Ahorn Acer campestre
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
- Gemeine Hasel Corylus avellana
- Schlehe Prunus spinosa

Erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- 2 - 3 Jahre Entwicklungspflege
- alle 5 - 10 Jahre abschnittsweise oder selektiv auf den Stock setzen
- nicht nutzbares Holz verbleibt im Bestand

Gestaltung der Grundstücke

Die Bepflanzung der Freiflächen soll dem dörflichen Siedlungscharakter entsprechen und sich in das Landschaftsbild mit der vorhandenen Vegetation integrieren. Dazu werden die erhaltenswerten Exemplare der vorhandenen Gehölze erhalten und in die Baugrundstücke integriert. Alle gebäudenahen Freiflächen sind nach Bodenlockerung als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bodendeckern, Rasen oder Strauch- und Baumpflanzungen heimischer und standortgerechter Pflanzenarten neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahmenflächen können zu Erschließungszwecken der Grundstücke für Zufahrten und Wege unterbrochen werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (A3): Straßenbereich

- ein- und beidseitige Bepflanzung der Planstraßen mit heimischen Straßenbäumen der Qualität 20 - 25 cm Stammumfang, Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung gemäß HVE, sowie dauerhafte Pflege und Sicherung.
- Lückenschluss der vorhandenen Baumalleen
- Stellplätze des öffentlichen Straßenbereichs sind durch mind. 4 m² große Baumscheiben zu gliedern.
- Schaffung von Trittsteinbiotopen; erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:
 - 2 - 3 Jahre Entwicklungspflege
 - anschließend Erziehungsschnitt
 - Unterhaltungsschnitt alle 10 Jahre
 - Schnittgut abtransportieren

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (A4): Beseitigung von Aufschüttungen

- Beseitigung von vorhandenen Aufschüttungen, hauptsächlich aus Bauschutt
- Wiederherstellung des natürlichen Geländeprofiles und anschließende Renaturierung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (A5): Extensivierung/ Umnutzung

- Stilllegung der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen
- Umnutzung der Ackerfläche südlich der erweiterten Bebauung in der Biedermeier-Siedlung bis zur Gellertstraße
- als Grünland, z. B. durch Nutzung als Pferdekoppel

Allgemein gilt:

Auf den Freiflächen ist neben der Erhaltung und Entwicklung der Gehölzflächen und Ruderalflächen die Anpflanzung von artenreichen Hecken aus heimischen Straucharten vorgesehen. Die Bepflanzung der Freiflächen soll dem dörflichen Siedlungscharakter bzw. dem Landschaftsbild entsprechen und sich in die vorhandene Bestandsvegetation integrieren. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Artenauswahl erfolgt lt. HVE bzw. gemäß des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 26.08.2004. Alle Vegetationsbestände sowie alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher innerhalb der Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen (§ 9 (1) Nr. 15 u. Nr. 20 BauGB) sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen, und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen.

Vorgehensweise

Damit der Bauablauf nicht durch notwendige Rücksichten auf Bruten etc. gestört wird, sollte vorausschauend ein sinnvolles Zeitregime vorgegeben werden. Generell empfiehlt es sich, Abräummaßnahmen und Fällungen in die Wintermonate zu legen, Sanierungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit zu beginnen und falls nötig durch geeignete Maßnahmen wie das vorzeitige Verschließen von Nisthöhlen an Gebäuden oder Bäumen, die ein Arbeiten in der Vegetationsperiode. Grundsätzlich müssen vorher die entsprechenden Genehmigungen und Befreiungen von den naturschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegen.

Im Rahmen der beabsichtigten Baumaßnahme werden naturschutzrechtliche Eingriffe bei den Schutzgütern Boden, Fauna, Vegetation und Landschaftsbild erwartet, die durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen sind. Die o. g. Empfehlungen sind im weiteren Bauleitverfahren als verbindliche Festsetzungen im Grünordnungsplan (GOP) zu fixieren. Zur Ermittlung der Schwere des Eingriffs in den Naturhaushalt, bedingt durch die städtebauliche Entwicklung, ist nach zu intensivierender Biotopkartierung des Untersuchungsgebietes die Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen gem. Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssel festzustellen.

Der konkrete Umfang von zu leistenden Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Bilanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber dem Eingriff und ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen. Die Angabe der erforderlichen Anzahl von Nistkästen und Fledermaushöhlen resultiert aus Erfahrungswerten ähnlicher Projekte.

Ersatzbaumermittlung

Auf der Grundlage des § 24 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (i. V.m. § 77 BbgNatSchG) hat die untere Naturschutzbehörde eine Potsdamer Baumschutzverordnung erlassen. Diese gilt im gesamten Gebiet der Stadt Potsdam und berücksichtigt die Spezifik eines Siedlungsbereiches sowie die Besonderheiten der Potsdamer Kulturlandschaft.

Bei der Bemessung des Ausgleichs bei Baumfällungen sind grundsätzlich die Vorgaben der Baumschutzverordnung anzuwenden. Nach der Potsdamer Baumschutzverordnung sind Ersatzpflanzungen nach dem Wert des zu fällenden Baumes zu berechnen.

Welche Bäume sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, das gilt auch für die bisweilen den Obstgehölzen zugeordneten Baumarten Walnuss, Baumhasel, Edeleberesche und Esskastanie;
- Obstbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang;
- Bäume mit geringerem Stammumfang, aus landeskulturellen Gründen, als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme
- gemäß §§ 12 und 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, als Ersatzpflanzung nach § 5 dieser Verordnung oder als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 3 der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Der **Umfang der Ersatzpflanzung** wird durch die untere Naturschutzbehörde in jedem **Einzelfall** unter Berücksichtigung des Schutzzweckes der Verordnung und dem Wert des betroffenen Baumes ermittelt. Kann die Ersatzpflanzung nicht oder nur teilweise auf dem Grundstück erfolgen, wird für jeden nicht gepflanzten Ersatzbaum eine Ausgleichszahlung festgesetzt.

Ziel der Voruntersuchung war es, die im Zuge der möglichen Bebauung zu rodenden Bereiche zu erfassen, den Gehölzwert der gem. Baumschutzverordnung geschützten Bäume zu ermitteln und daraus eine **Empfehlung für die notwendige Ersatzbaumpflanzung** auszusprechen.

Zur Erfassung des Gehölzwertes der zu fällenden Bäume wurde beispielhaft eine Baumbestandsaufnahme auf einer Fläche zwischen „Historischer Kaserne“ und „Technik-Bereich“ in einem **Raster von 10 x 10 m** durchgeführt, die im Zuge der weiteren Planung auf die Eingriffsfläche hochgerechnet werden kann. Diese Festlegung wurde bei einer Ortsbegehung vom 31.05.2011 in Abstimmung mit der UNB, vertreten durch Frau Dr. Walther, Frau Plötner und Herrn Wahl, getroffen. Gemäß vorliegender Kartierung sind lediglich 11 der insgesamt 52 aufgenommenen Bäume nach Potsdamer Baumschutzverordnung geschützt und bedürfen bei Fällung einer Ersatzbaumpflanzung.

Daraus ergeben sich für das Ziel-Konzept Anger-Höfe 976 zu pflanzende Ersatzbäume.

Für die genehmigungsrechtliche Umsetzung wird empfohlen, die Ersatzbaumpflanzung für einen bestimmten Zeitraum festzulegen. Hierbei ist der festgelegte Ersatzwert, der sich aus dem Gesamteingriff ergibt, prozentual auf die verschiedenen Bauabschnitte aufzuteilen. Der Ersatz hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnittes (Bebauung und Erschließung) inkl. anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen.

Bei der Umsetzung der Ersatzmaßnahme sollte eine gewisse Flexibilität, z. B. zeitliche Verschiebung der Ersatzpflanzung durch vorzeitige Fertigstellung der Bebauung, möglich sein. Ziel ist es, den festgelegten Ausgleich in vollem Umfang bis zum abgestimmten Endtermin zu leisten. Die Ersatzbaumpflanzung ist dabei nicht nur auf den öffentlichen Flächen wie im Bereich der Straßen, öffentlichen Plätze und Grünzüge, sondern auch in den Einzelbereichen der privaten Grünflächen durch grünordnerische Festsetzungen zu leisten.

5.2 Alternatives Konzept „Kaserne“

Als Alternativ-Konzept zum oben ausführlich beschriebenen Konzept Anger-Höfe wurde das Konzept „Kaserne“ entwickelt (Abb 5.15). Dieses unterstellt, dass nur der Komplex der Mannschaftsgebäude und der Wohnsiedlung entwickelt wird, der Technik-Bereich aber nicht bebaut wird, sondern Freiraum bleibt. Ähnliche Vorstellungen finden sich ansatzweise im Entwurf des Landschaftsplans und in gelegentlichen Äußerungen aus diversen Bereichen. Bei diesem Konzept würde sich nur eine bauliche Abrundung im Bereich der westlichen Mannschaftsgebäude anbieten.

Planerisch ist dieses Konzept durchaus vertretbar, aber es stellt sich sofort die Frage, was tatsächlich auf und mit dem Gelände des Technik-Bereichs geschehen soll. Soll dieses Gelände weiter im jetzigen Zustand – also ohne Abrisse – erhalten bleiben, müsste es in sehr starkem Maße vor unbefugtem Zutritt gesichert werden. Andererseits stellen das unmittelbare Nebeneinander eines hochwertigen Wohngebiets und eines problembehafteten Ruinen-Geländes sicher ein großes Problem dar. Nach Auffassung von POLO würde dieses Nebeneinander eine Vermarktung des hier geplanten Baugeländes unkalkulierbar und hoch riskant machen. Es ist wahrscheinlich, dass ein solches Projekt mangels Nachfrage nicht zu Ende geführt werden und damit ein Problem-behafteter Torso zurückbleiben würde.

Es ist auch zu fragen, ob ein solches Konzept mit den Zielsetzungen von § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar wäre. Dort heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Das Aufrechterhalten eines im öffentlichen Besitzes befindlichen Ruinen-Geländes unmittelbar neben einem neuen Wohngebiet ist sicherlich nicht mit diesen gesetzlichen Zielen zu vereinbaren und stellt ja in Wirklichkeit auch eine Entscheidungsschwäche des öffentlichen Eigentümers im Umgang mit diesem Eigentum dar.

Das Planungskonzept „Kaserne“ ist also in Wahrheit nur dann realisierbar, wenn der Technik-Bereich soweit geräumt und von Altlasten befreit würde, dass dieses Gelände in begrüntem Zustand als ungefährlicher Freiraum hergestellt würde. Dann treten jedoch hohe Kosten auf, die aus dem Verkauf der bebaubaren Areale nicht zu finanzieren sind. Dieses Projekt würde also im Unterschied zum Konzept „Anger-Höfe“ hohe öffentliche Zuschüsse erfordern, die in Konkurrenz zu anderen Aufgaben stehen und in Wahrheit gar nicht aufgebracht werden können. Die wirtschaftlichen Auswirkungen werden in Kapitel 9.5 dargestellt.



Abb. 5.15 Alternatives Konzept „Kaserne“



Abb. 5.16 Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“

5.3 Konzept-Variante „Unvollständige Entwicklung“

Dieses Konzept ist keine echte Alternative, sondern eine Variante der Anger-Höfe (Abb. 5.16). Bei diesem Konzept wird das Viertel der Schönen Aussicht nicht bebaut und bleibt landwirtschaftliche Fläche. Damit wird auf eine Erweiterung des Wohnungs-Spektrums und auf leicht realisierbare Wohnflächen verzichtet. Außerdem werden erstellte Erschließungsanlagen, die für Klinker-Höfe und Berg-Viertel ohnehin gebaut werden müssen, nicht vollständig ausgelastet.

Aus Wohnungsmarktgründen und stadtwirtschaftlichen Gründen ist diese Variante also suboptimal und sollte daher verworfen werden. Es ist auch kein Nachteil für die betroffenen privaten Eigentümer erkennbar, weil diese ihre Flächen teurer als im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr üblich verkaufen können, soweit keine Altlasten-Probleme vorliegen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Variante werden in Kapitel 9.6 dargestellt.

6. Erschließungskonzeption

6.1 Straßenbau

Die nachfolgenden Ausführungen bauen auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Potsdam, Erschließung ehemalige Kaserne Krampnitz zwischen Potsdamer Chaussee (B 2) und Ketziner Straße (L 92)“ des Büros Merkel Ingenieur Consult (MIC) vom Dezember 2011 auf.

Bei der technischen Infrastruktur wurde unter Ziffer 4.6 zunächst der Bestand festgestellt und analysiert, inwieweit dieser sanierungsfähig und weiter zu verwenden ist, bzw. inwieweit Neubaumaßnahmen erforderlich werden. Aus Kostengründen ist beabsichtigt, den Bestand so weit wie möglich zu erhalten und ggfs. zu sanieren.

Für den denkmalgeschützten, historischen Kasernenbereich wurde der relativ gute, sanierbare Zustand der Straßen festgestellt. Es ist geplant, die vorhandenen Straßen und Wege, soweit diese mit Natursteinmaterialien befestigt sind, zu erhalten. Wegen des voll gebundenen Aufbaus der Straßen ist es allerdings nicht möglich, das vorhandene Kleinsteinpflaster aufzunehmen und wieder neu herzustellen. Aus diesem Grunde ist es auch nicht möglich, innerhalb bestehender und erhaltenswürdiger Straßen Kanäle oder Leitungen zu verlegen. Anders verhält es sich bei den Nebenanlagen. Diese sind in ungebundener Bauweise hergestellt, so dass hier im Bestand Kanal- und Leitungsverlegungen im Seitenbereich möglich sind. Querungen der Fahrbahn werden in diesem Falle mittels Durchörterung hergestellt. Details hierzu sind im weiteren Planungsprozess zu klären.

Für die Straßenplanung wird von folgenden Planungsgrundsätzen ausgegangen:

- Erhaltenswürdige Straßen werden saniert, z. B. durch Angleichen von Unebenheiten oder Rissanierung.
- Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Straßenseitenraum verlegt.
- Im historischen Kasernenbereich werden öffentliche Straßen mit Kleinsteinpflaster befestigt. Hierbei ist ein Zukauf von Material erforderlich.
- Im historischen Kasernenbereich werden die Gehwege mit dem vorhandenen Mosaikpflaster wieder hergestellt.
- Im ehemaligen Technik-Bereich – Anger-Dörfer werden die Straßen neu gebaut und in Asphalt hergestellt.
- Im Berg-Viertel und an der Schönen Aussicht werden die Straßen ebenfalls neu gebaut und in Asphalt hergestellt.
- Gleiches gilt für die ehemalige Ketziner Straße.
- Die Straßenbeleuchtung ist in allen Straßen neu herzustellen.

6.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Geländes erfolgt über zwei Knotenpunkte, und zwar über die Knotenpunkte

- Potsdamer Chaussee (B 2) und
- Ketziner Straße/Gellertstraße (L 92).

Das Büro MIC untersuchte für diese beiden Knotenpunkte unterschiedliche technische Varianten, und zwar für den Knotenpunkt Potsdamer Chaussee eine vierarmige und eine dreiarmlige Kreuzung sowie einen Kreisverkehr. Für den Knoten Ketziner Straße/Gellertstraße wurden eine dreiarmlige Kreuzung und ein Kreisverkehr untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wird für die äußere Anbindung an beiden Stellen ein Kreisverkehr vorgeschlagen (siehe Abb. 6.1). Hinsichtlich der Kreisverkehrsplätze sind zum gegebenen Zeitpunkt in der Planungsphase Gespräche mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb für Straßenwesen (LS), zu führen.

Knoten Potsdamer Chaussee: Kleiner Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35,00 m. Die Zufahrten werden mit einer Breite von 3,50 m und die Ausfahrten mit einer Breite von 3,75 m geplant. Der Nachweis von Schleppekurven für einen Lastzug Bemessungsfahrzeug wurde geführt. Die Kreisfahrbahn wird in Asphalt befestigt, der Innenring mit Pflaster. Zur sicheren Querung der Fußgänger sind Fahrbahnteiler mit Fußgängerüberwegen geplant.

Knoten Ketziner Straße/Gellertstraße: Auch hier wird ein kleiner Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35,00 m vorgeschlagen. Im Übrigen gelten die gleichen Ausführungen wie zum Knoten Potsdamer Chaussee. Gegenüber den Alternativvarianten mit signalisiertem sowie mit Verkehrszeichen geregelterm Knotenpunkt, gewährleistet der Kreisverkehr eine höhere Verkehrssicherheit. Dies wird bedingt durch die niedrigere Geschwindigkeit der durchfahrenden Fahrzeuge sowie durch die größere Übersichtlichkeit. Die Konfliktpunkte gegenüber den Alternativvarianten sind geringer.

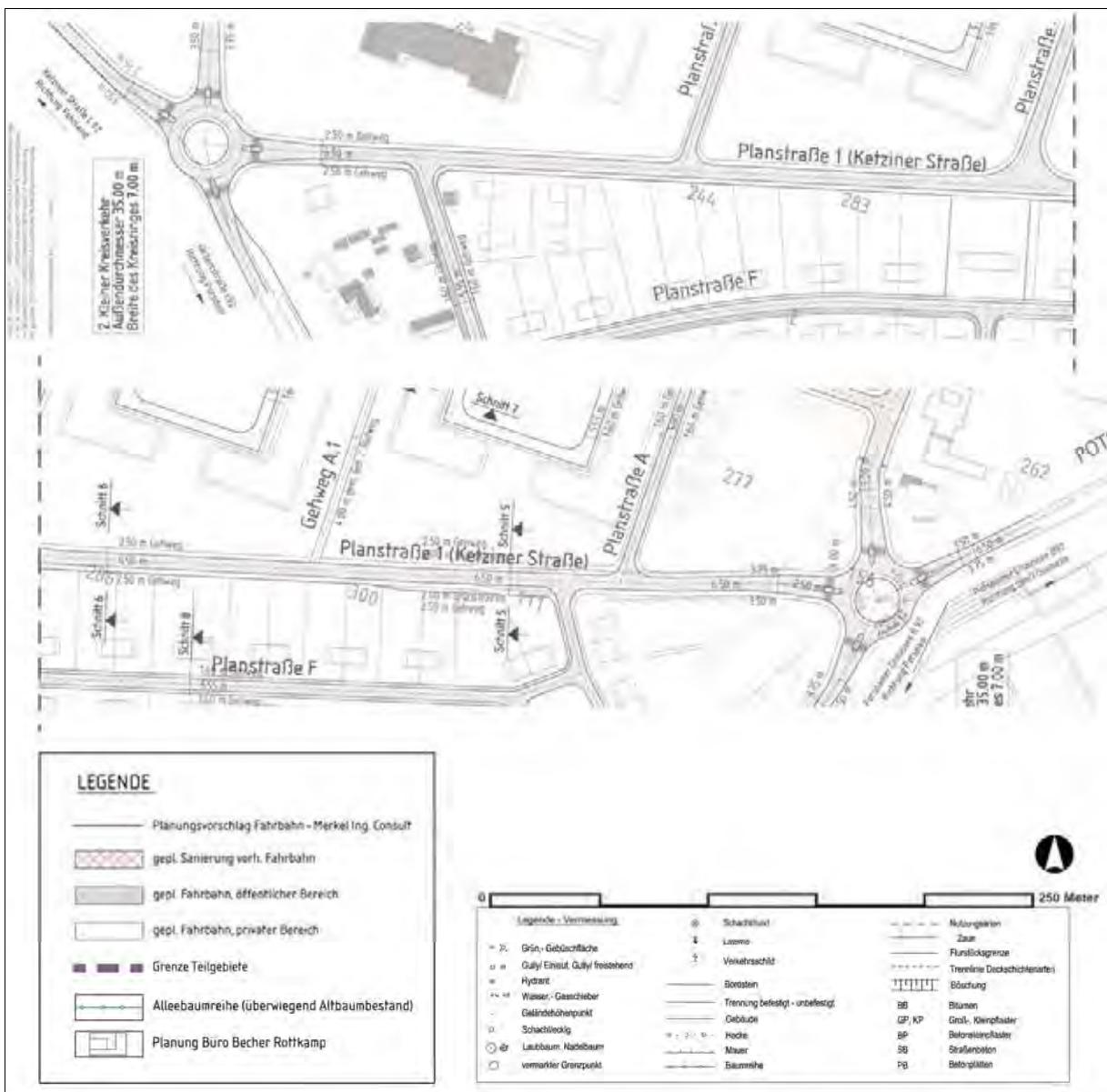


Abb. 6.1 Erschließung, Planstraße 1/Ketziner Straße

Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

6.1.2 Innere Erschließung

Die zukünftige Erschließung des gesamten Areals erfolgt über die frühere Ketziner Straße. Diese wird mit einer Breite von 6,50 m geplant. Die Oberfläche ist in Asphalt vorgesehen. Im Bereich der Baumallee wird der Gehweg von der Fahrbahn abgesetzt und in einer Breite von 2,50 m angeordnet. Am Ende des Baumbestandes wird der Gehweg fahrbahnbegleitend weitergeführt. Die Oberfläche des Gehwegs ist in Mosaikpflaster geplant. Die Querschnittsgestaltung der früheren Ketziner Straße ist in Abb. 6.2 dargestellt.

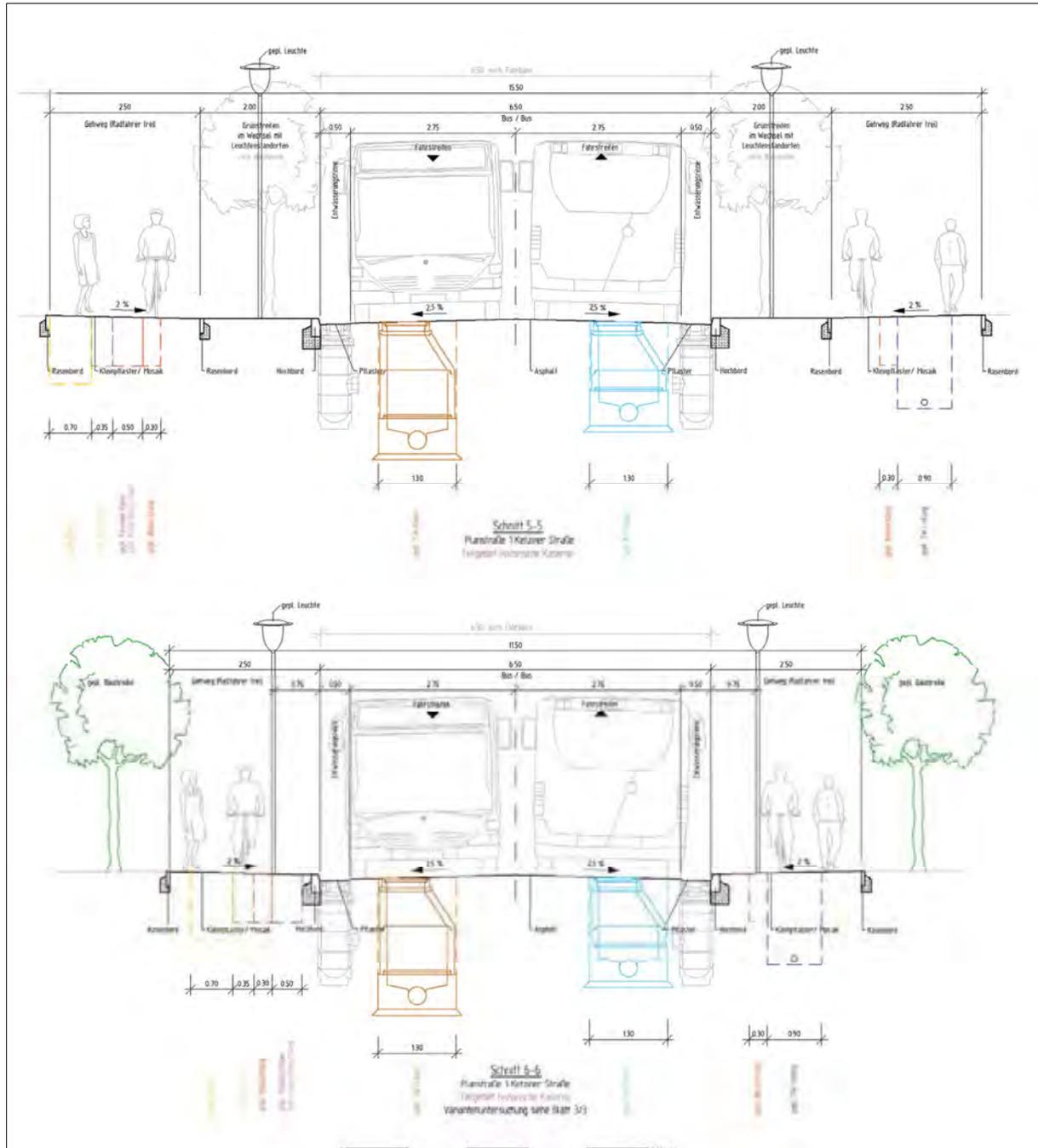


Abb. 6.2 Erschließung, Straßenquerschnitt 5-5/ 6-6; Planstraße 1/Ketziner Straße
 Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

Historische Kaserne – Klinker-Höfe

Die Straßenführung im historischen Kasernenbereich wird überwiegend beibehalten. Um das historische, denkmalgeschützte Erscheinungsbild zu erhalten, werden die Planstraßen 1, 2, E und F im Bestand mit den vorhandenen Breiten von 5,00 m, 6,00 m und 9,00 m erhalten und saniert. Der vorhandene vollgebundene Straßenaufbau entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften für die Herstellung von vollgebundenen Pflasterstraßen. Da die Straßen allerdings die sehr starken Belastungen mit militärischem Gerät in den vergangenen Jahrzehnten bis auf einige Senken, Unebenheiten und kleinere Risse gut überstanden haben, kann sich die Sanierung dieser Straßen auf das Angleichen von Unebenheiten und auf das Versiegeln der vorhandenen Risse beschränken.

Bei diesen Straßen müssen die Ver- und Entsorgungstrassen, auch Regen- und Schmutzwasser, in den Straßenseitenraum gelegt werden. Hierdurch verbreitert sich der öffentliche Straßenraum. Ein Straßenquerschnitt ist in Abb. 6.3 dargestellt.

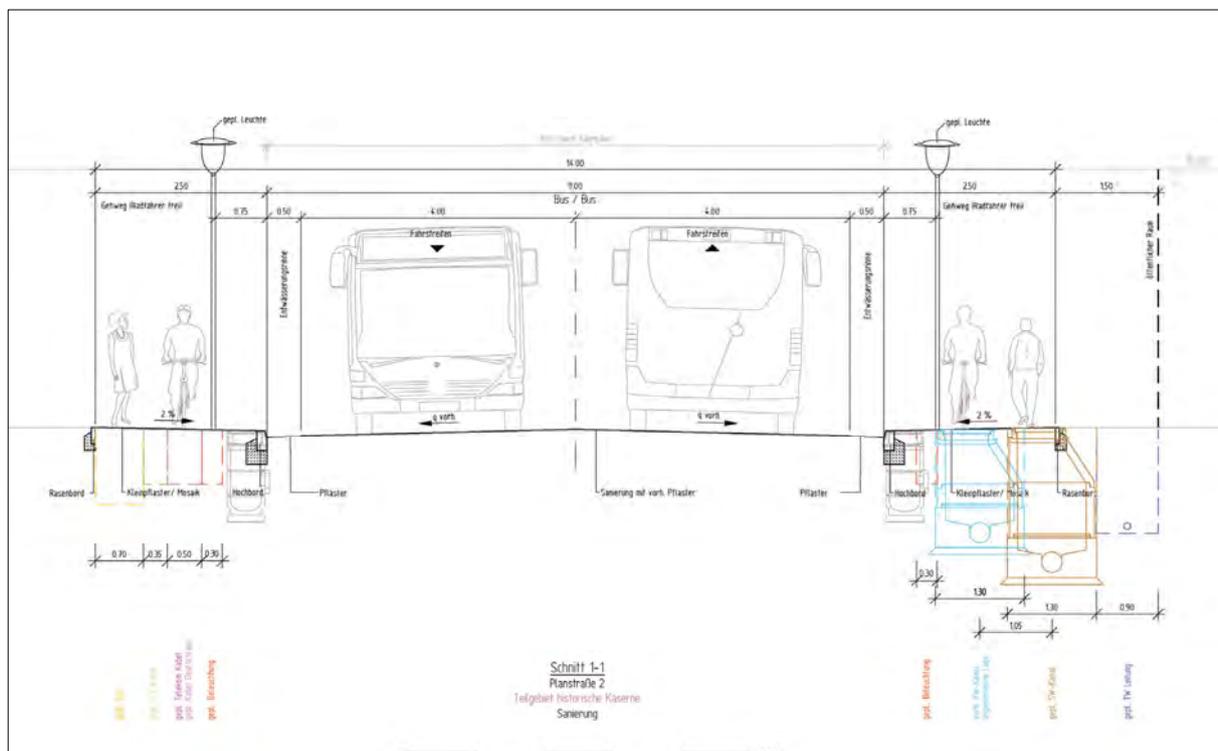


Abb. 6.3 Erschließung, Straßenquerschnitt 1-1; Planstraße 2
Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

Die Befestigung der Gehwege erfolgt mit dem vorhandenen Mosaikpflaster. Die Einfassung der Gehwege zu den Grünflächen erfolgt mit Rasenborden. Wegen der geplanten inneren Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr sind die Planstraßen 2.1, 3 und 4 zu schmal und müssen mit einer Breite von 6,50 m neu gebaut werden, werden allerdings in ihrer Straßenführung erhalten. Die Oberflächen in diesem Bereich werden wieder mit Kleinsteinpflaster ausgeführt.

Das vorhandene Kleinsteinpflaster kann allerdings nicht wieder verwendet werden und ist daher zu erneuern. Die geplanten, verbreiterten Fahrbahnen werden als Dachprofil mit einer Querneigung von 2,5 % ausgeführt. Die Einfassung der Fahrbahn erfolgt mit Hochborden.

Die Gehwege in diesem Bereich sind neu herzustellen. Zum einen sind die vorhandenen Gehwege durch Verwurzelung unbrauchbar geworden, zum anderen müssen in den Gehwegbereichen die neuen Ver- und Entsorgungstrassen geführt werden. Die Gehwegbreiten werden in ihrem Bestand mit 1,60 m bis 2,50 m erhalten.

Das anfallende Regenwasser wird jeweils am Fahrbahnrand über eine Entwässerungsrinne mit einer Breite von 0,5 m und über Straßenabläufe in die neu zu verlegenden Regenwasserkanäle bzw. in den vorhandenen Regenwasserkanal der Planstrasse 1 abgeleitet.

Anger-Dörfer

Wegen des öffentlichen Personennahverkehrs werden die Planstraßen der Anger-Dörfer mit einer Breite von 6,50 m für den Begegnungsfall Bus/Bus hergestellt. Die Fahrbahnen werden als Dachprofil mit einer Querneigung von 2,5 % ausgeführt. Die Oberflächenbefestigung der Fahrbahn wird in Asphalt ausgeführt.

Die Fahrbahneinfassung erfolgt durch Hochborde. Gehwege werden fahrbahnbegleitend einseitig mit einer Breite von 2,50 m hergestellt. Die mit Mosaikpflaster hergestellten Gehwege erhalten eine Querneigung von 2 % zur Fahrbahn hin. Die Einfassung der Gehwege zu den Grünflächen erfolgt mit Rasenborden.

Das Regenwasser wird jeweils am Fahrbahnrand über eine 0,5 m breite Entwässerungsrinne und über Regenabläufe in neu zu verlegende Regenwasserkanäle bzw. in den vorhandenen Regenwasserkanal in Planstraße C abgeleitet.

Berg-Viertel

Bedingt durch die denkmalgeschützten Gebäude orientiert sich der Verlauf der neu geplanten Straßen an den vorhandenen Fahrbahnachsen. Die Fahrbahnen werden mit einer Breite von 5,55 m und einem Dachprofil von 2,5 % geplant. Alle Fahrbahnen erhalten eine Asphaltoberfläche und eine Fahrbahneinfassung mit Hochborden. Gehwege werden beidseitig mit einer Breite von 1,60 m und einer Oberfläche in Mosaikpflaster geplant. Es ist eine Querneigung von 2 % zur Fahrbahn hin und eine Einfassung der Gehwege zu den Grünflächen mit Rasenborden geplant.

Das Regenwasser wird jeweils am Fahrbahnrand über eine 0,5 m breite Entwässerungsrinne und über Regenabläufe in neu zu verlegende Regenwasserkanäle abgeleitet.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr können im gesamten Areal, neben den Stellplätzen auf den privaten Grundstücken auch solche im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden soweit kein Busverkehr vorgesehen ist. Bei einer Breite der öffentlichen Anliegerstraßen von 5 Metern und mehr, besteht die Möglichkeit des Längsparkens.

6.2 Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Ausführungen bauen im Bereich der Regenentwässerung auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie des Büros MIC vom August 2011 und für alle anderen Medien auf der Machbarkeitsstudie Medienerschließung der EWP vom 14.10.2011 auf.

6.2.1 Äußere Erschließung

Regenwasser

Die Vorflut für die Regenentwässerung für das Kasernenareal bilden der Fahrländer See und der Krampnitzsee. Vor der Einleitung in die beiden Gewässer erfolgt eine Reinigung des Regenwassers. Die genauen Maßnahmen sind in den weiteren Planungsphasen entsprechend dem DWA Merkblatt M 153 festzulegen. Für die Kostenermittlung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden zwei Regenwasserreinigungsanlagen vorgesehen.

Schmutzwasser

In der Gellertstraße liegt eine Schmutzwasserdruckleitung DN 200 in Richtung Fahrland. Das vorhandene System ist in der Lage die zusätzlich erwarteten Schmutzwassermengen aufzunehmen. Gegenwärtig wird das Schmutzwasserkonzept der LHP zur Neuordnung der Abwasserableitung der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum bis 2030, mit dem Entwicklungsziel 178,3 TEW, überarbeitet. Im Rahmen dieser Überarbeitung ist auch eine Untersuchung der Möglichkeiten der Überleitung zur Kläranlage Potsdam Nord enthalten. Das Kasernenareal Krampnitz ist bei dieser Untersuchung ein Baustein von vielen. Eine Kostenumlage zu Lasten des Projektes Krampnitz ist nicht geplant.

Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Leitung in der Gellertstraße und der Potsdamer Chaussee. Die erforderlichen zusätzlichen Mengen können zur Verfügung gestellt werden.

Strom

Das vorhandene Mittelspannungsnetz für Strom entlang der B 2 verfügt noch über ausreichend Kapazitäten. Spätere, gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen werden durch die EWP vorgenommen und im Rahmen der geltenden Regelungen zur Kostenerstattung und zu Baukostenzuschüssen finanziert.

Gas

Seit 01. Januar 2012 liegt die Zuständigkeit für die Gasversorgung bei der LHP - und damit auch für das Kasernenareal Krampnitz bei der EWP. Das Kasernenareal liegt ca. 2 km entfernt vom nächst möglichen Anbindepunkt an das Mitteldruckgasversorgungsnetz. Die zukünftige Primäerschließung ist zum einen über den Bau einer neuen Gasleitung entlang der B 2 von der Straße Am Kirchberg bis in das Kasernengelände oder zum anderen durch den Neubau einer Gasdruckregelstation im Kreuzungsbereich Gellertstraße/Ketziner Straße möglich. Diese Maßnahmen werden durch die EWP vorgenommen und im Rahmen der geltenden Regelungen zur Kostenerstattung und zu Baukostenzuschüssen finanziert. Im Plan 6.6 sind die anliegenden Medien dargestellt.



Erschließung Regenwasserkonzept

Machbarkeitsstudie Kaserne Krampnitz, Potsdam

| Legende - Vermessung | | Schneefund | | Höhungen | |
|----------------------|---------------------|------------|----------------------------------|----------|-----------------------|
| o | Gebäude | o | Laub | --- | Graben |
| o | Gully | o | Verkehrsweg | --- | Zust |
| o | Hof | o | Dach | --- | Feldtag |
| o | Wasser, Grundwasser | o | Trennung beidseitig-unbeidseitig | --- | Trennbare Dachflächen |
| o | Gebäudehinterwand | o | Gebäude | --- | Mischung |
| o | Straßenbahn | o | Fläche | --- | Strom |
| o | Laubbaum, Heidebaum | o | Mauer | --- | GP, KP |
| o | verm. Obergründl. | o | Stange | --- | GP, KP |
| | | | | --- | Strom |
| | | | | --- | Strom |
| | | | | --- | Strom |

LEGENDE

- Planungsvorschlag Fahrbahn - Merkel Ing. Consult
- [] gepl. Sanierung vorh. Fahrbahn
- [] gepl. Fahrbahn, öffentlicher Bereich
- [] gepl. Fahrbahn, privater Bereich
- Grenze Teilgebiete
- [] Alleebaumreihe (überwiegend Altbaumbestand)
- [] Planung Büro Becher Rottkamp
- vorh. Regenwasserkanal (gepl. Sanierung)
- gepl. Regenwasserkanal
- Planung Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten- Consulting
Kontaminationbedingte Nutzungseinschränkungen
- [] sehr wahrscheinlich
- [] wahrscheinlich
- [] möglich

| Nr. | Art der Änderung | Name | Datum |
|-----|------------------|------|-------|
| | | | |

| | |
|--|---------------|
| merkel INGENIEUR CONSULT Dipl.-Ing. Wolfgang Merkel Dipl.-Ing. BtlS Christoph Merkel CdtB Besondere Ingenieure VdE 636 Planung, Baubegleitung, Gutachten Zertifiziert nach ISO 9001:2008 Kennzahl 1.5 14462 Potsdam Tel. 0331 743542, Fax: 0331 7435410 E-Mail: d.potsdam@merkel-enc.de | 11 080 000 |
| | bearb. Steack |
| | gez. Größe |
| | gepr. Hrsg. |

| | |
|--|------------------|
| Träger der Baumaßnahme: POLO BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT MBH Voltzweg 4 A 14469 Potsdam | geprüft/ gesehen |
|--|------------------|

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Landeshauptstadt Potsdam | Umlage 7 Blatt Nr. 2 Index |
|--------------------------|----------------------------------|

| | |
|--|---|
| Machbarkeitsstudie Potsdam Erschließung ehemalige Kaserne Krampnitz | Lageplan Regenwasserkonzept 1 : 2000 |
|--|---|

| | |
|------------------|------------------|
| geprüft/ gesehen | geprüft/ gesehen |
|------------------|------------------|

| Planung | aufgestellt von | Bearbeitungsstand |
|---------|-----------------|-------------------|
| | | |

| | | |
|------------|--|-----------------------------------|
| Vermessung | Aufnahme: Feldvergleich: Kalender: | Koordinatensystem: Höhenystem: |
|------------|--|-----------------------------------|

Abb. 6.4 Erschließung, Regenwasserkonzept
 Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011





Abb. 6.6 Erschließung, Leitungsplan, Teilgebiet Bergviertel/Schöne Aussicht
 Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

6.2.2 Innere Erschließung

Regenwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der nicht immer guten Versickerungsverhältnisse sowie von Alllasten nicht sicher zu planen. In den weiteren Planungsphasen sind hierzu detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Erst auf einer solchen Basis kann ein verlässliches Konzept der Regenwasserbewirtschaftung geplant werden.

Das vorläufige Regenentwässerungskonzept beruht auf zwei Säulen:

- Dachflächen sowie private Hof- und Nebenflächen werden über dezentrale Versickerungsanlagen auf den Grundstücken entwässert.
- Befestigte Verkehrsflächen werden über ein geschlossenes Regenwasserkanalsystem entwässert. Dort wo aufgrund der Platzverhältnisse und der Versickerungseigenschaften des Bodens eine Versickerung möglich ist, wird diese allerdings auch durchgeführt.

Die vorhandenen Kanäle in der Planstraße 1 sowie der Planstraße C werden saniert. In den übrigen Straßen werden die Regenwasserkanäle neu im Seitenbereich verlegt. Bei den neuen Straßen wird im Einzelfall geprüft, ob auch eine Versickerung über Mulden/Rigolen möglich ist. Die vorhandenen alten Kanäle werden verdämmt (siehe Abb. 6.4).

Schmutzwasser

Das Schmutzwassersystem wird komplett neu gebaut und im Seitenbereich der Straßen verlegt. Die alten Kanäle werden verdämmt oder ausgebaut. Der genaue Zeitpunkt der Erstellung der Erschließungsanlage wird im Einzelnen zwischen der durch die Landeshauptstadt beauftragten EWP und dem ebenfalls von der LHP beauftragten Entwicklungsträger bzw. der LHP selbst geklärt.

Trinkwasser

Das Trinkwasserversorgungssystem wird komplett erneuert und im Seitenbereich der Straßen verlegt. Der genaue Zeitpunkt der Erstellung der Erschließungsanlage wird im Einzelnen zwischen der durch die Landeshauptstadt beauftragten EWP und dem ebenfalls von der LHP beauftragten Entwicklungsträger bzw. der LHP selbst geklärt.



Abb.6.7 Erschließung, Leitungsplan, Teilgebiet Klinkerhöfe
Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

Strom

Das Stromversorgungssystem wird komplett neu gebaut und im Seitenbereich der Straßen verlegt. Die Finanzierung dieser Maßnahme richtet sich nach der „Stromgrundversorgungsverordnung StromGVV“ sowie nach der „Niederspannungsanschlussverordnung NAV“. Der genaue Zeitpunkt der Erstellung der Erschließungsanlage wird im Einzelnen zwischen der durch die Landeshauptstadt beauftragten EWP und dem ebenfalls von der LHP beauftragten Entwicklungsträger bzw. der LHP selbst geklärt.

Gas

Das Gasversorgungssystem wird komplett erneuert und im Seitenbereich der Straßen verlegt. Die Finanzierung der Maßnahme richtet sich nach der „Gasgrundversorgungsverordnung GasGVV“ sowie der „Niederdruckanschlussverordnung NDAV“. Der genaue Zeitpunkt der Erstellung der Erschließungsanlage wird im Einzelnen zwischen der durch die Landeshauptstadt beauftragten EWP und dem ebenfalls von der LHP beauftragten Entwicklungsträger bzw. der LHP selbst geklärt.

Fernwärme

Das in der Vergangenheit existierende Fernwärmesystem ist, soweit noch vorhanden, nicht mehr funktionsfähig. Nach einer Entscheidung für die Entwicklung des Kasernenareals ist das Thema Nahwärmeversorgung, alternative Energieversorgungssysteme und energieeffiziente Versorgungssysteme gesondert zu untersuchen. Entsprechende Kosten sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt worden (Kap. 9). Die Trassenverläufe, Dimensionen der Leitungen/Kanäle sowie die Lage der Schächte sind in den Plänen 6.5, 6.6, 6.7 und 6.8 dargestellt.



Abb. 6.8 Erschließung, Leitungsplan Teilgebiet Angerdörfer

Quelle: Machbarkeitsstudie Erschließung Kaserne Krampnitz, MIC Merkel Ingenieur Consult, 2011

6.3 Finanzierung der leitungsgebundenen inneren Erschließung

Gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 147 Nr. 4 BauGB ist in städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die „Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen“ Aufgabe der Gemeinde. Die Grundstücke müssen deshalb voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei an die Erwerber veräußert werden. Insofern besteht für Erschließungsverträge nach § 124 BauBG innerhalb städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen kein rechtlicher Raum.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) dürfen Kommunalabgaben nur aufgrund einer Satzung erhoben werden, die entsprechende eindeutige und nachvollziehbare Regelungen enthält. Die LHP hat in den Satzungen für die öffentliche Wasserversorgung (WVS) und die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen (AWS) vom 6.12.2007, bestimmt, dass die jeweiligen Anlagen von der Stadt Potsdam errichtet und betrieben werden und vom Eigentümer einmalige Gebühren nur für die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse zu leisten sind. Zusätzliche Baukostenzuschüsse können nur in besonders geregelten Fällen verlangt werden. Diese sind:

- „wenn die **Wasserversorgung** wegen der Lage des Grundstücks oder aus sonstigen technischen oder betrieblichen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert (WVS § 3 Absatz 3);
- „wenn und soweit der Anschluss eines Grundstücks an die zentrale öffentliche **Abwasserbeseitigungsanlage** aus technischen, betrieblichen, topographischen oder ähnlichen Gründen besondere Maßnahmen erfordert oder besondere Aufwendungen oder Kosten verursacht“ (AWS § 3 Absatz 4).

Die o. g. genannten Voraussetzungen liegen in Krampnitz nicht vor. Im Rahmen der Mitwirkung an der VU sind solche Erschwernisse von der „Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP)“ und den einschlägigen Dienststellen der LHP auch nicht vorgetragen worden.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Planung der Erschließung berücksichtigt die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV. Bei Entwicklung des Kasernenareals ist das Gebiet direkt in das ÖPNV-Netz einzubinden. Eine gute Anbindung durch den ÖPNV ist eine wichtige Voraussetzung für die Entstehung eines attraktiven Wohnstandortes. Das bedeutet, dass die jetzt das Kasernenareal tangierende Buslinie 609 durch das Gebiet hindurchgeführt wird. Bei der Straßenplanung wurde dies dahingehend berücksichtigt, dass die Breiten der betroffenen Straßen wegen eines möglichen Begegnungsverkehrs Bus/Bus auf 6,50 m festgelegt wurden.

Zusätzlich führt die Buslinien 638 (Potsdam Hbf - Berlin-Spandau) an der östlichen Außengrenze des Entwicklungsgebietes vorbei. Aktuell werden beide Linien in der Hauptverkehrszeit im 30-Minuten-Takt gefahren.

In Richtung Groß Glienicke und Fahrland ist ab Dezember 2013 entsprechend des aktuellen Nahverkehrsplans die Taktverdichtung auf einen 20-Minuten-Takt vorgesehen.

Damit weist die Bus-Verbindung zwischen Krampnitz und der Potsdamer Innenstadt schon bei Beginn der Entwicklungsmaßnahme eine sehr hohe Qualität auf.

Weil die Straßenbahnlinie 96 von der Viereckremise bis zum Campus Jungfernsee verlängert wird, stellt diese Haltestelle einen geeigneten Anbindepunkt für einen Buszubringer von Krampnitz dar.

7. Erforderlichkeit einer Städtebaulichen Entwicklungssatzung

Das ehemalige Kasernenareal Krampnitz soll zu einem vollwertigen Wohnstandort mit insgesamt 1.630 Wohnungen entwickelt werden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sehen die Ansiedlung von insgesamt 3.800 Einwohnern vor. Die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts werden im Wesentlichen in § 165 BauGB geregelt. Deren Vorliegen wird im Folgenden geprüft.

7.1 Geeignetheit des Kasernenareals für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

§ 165 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Ein Ortsteil liegt dann vor, wenn der jeweilige Teil einzelne wesentliche Funktionen des Ortes erfüllt. Der Ortsteil muss dabei nicht das Erscheinungsbild eines selbständigen Ortes aufweisen; es reicht vielmehr, wenn einzelne Teilfunktionen, wie beispielsweise die einer neuen Wohnsiedlung, erfüllt werden. Auch ist die verwaltungsmäßige Selbständigkeit des Ortsteils nicht erforderlich.

Die Qualifikation als "Ortsteil" ergibt sich bereits aus der Größe des Bereichs mit mehr als 150 ha sowie mit der angestrebten hohen Zahl an Wohnungen und Einwohnern. Darüber hinaus wären auch die Anforderungen an einen "anderen Teil des Gemeindegebietes" vorliegend eindeutig erfüllt. Insoweit wird von der Rechtsprechung bereits aus der Größe des jeweiligen Areals auf die besondere städtebauliche Bedeutung geschlossen. In Krampnitz kommt die hohe architektonische und denkmalpflegerische Bedeutung des Areals sowie die einem Kasernenareal eigene Abgeschlossenheit hinzu.

Schließlich ist das Areal der ehemaligen Kaserne Krampnitz auch in qualitativer Hinsicht für die städtebauliche Entwicklung der LHP von zentraler Bedeutung. So stehen in dieser Größenordnung auch keinerlei quantitativ vergleichbare Flächen zur Verfügung, um den wachsenden Bedarf an Wohnstätten decken zu können.

Mithin handelt es sich bei dem Untersuchungsbereich um kein gewöhnliches Baugebiet, sondern aufgrund seiner Historie, Größe, Bebauung und denkmalpflegerischen Qualität um das mit Abstand bedeutendste städtebauliche Projekt, das in den kommenden Jahren in Potsdam durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung dieses Bereichs ist für die LHP auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten von herausragender Bedeutung.

7.2. Allgemeinwohlinteresse an der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden, wenn die diversen, dort als Regelbeispiele aufgeführten öffentlichen Belange dies erfordern und diesen Belangen gegenüber nachteilig betroffenen öffentlichen und privaten Belangen der Vorrang einzuräumen ist.

Das Vorliegen eines der Regelbeispiele führt zwar nicht automatisch dazu, dass das „Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert“. Das Allgemeinwohlinteresse an der Entwicklungsmaßnahme wird jedoch durch das Vorliegen eines Regelbeispiels indiziert, sofern keine entgegenstehenden Umstände ersichtlich sind.

Vorliegend erfordert namentlich der erhöhte Bedarf an Wohnstätten als auch die Wiedernutzung von Brachflächen die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Dagegen kommt das Untersuchungsgebiet trotz des in Kapitel 3 nachgewiesenen stadtweiten Bedarfs an der Errichtung von Arbeitsstätten für die Bedarfsbefriedigung voraussichtlich nicht in Betracht.

In Kapitel 3 wurde bereits auf das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe aus dem April 2010 (STEK Gewerbe) verwiesen. Neben der stadtweiten Bedarfsermittlung fand im Rahmen des STEK Gewerbe auch eine bewertende Betrachtung einzelner Standorte statt, darunter auch der ehemaligen Kaserne Krampnitz. Diese wurde folgendermaßen bewertet: *„Die ehemalige Kaserne Krampnitz stellt ... einen Sonderfall dar. Sie weist trotz ihrer isolierten Lage bauliche, landschaftliche und Lagequalitäten auf, die das Interesse von institutionellen oder gewerblichen Nutzern finden können ... Die Chancen dieser Fläche liegen jedoch nicht in einer Entwicklung als „normales“ Gewerbegebiet, und auch eine Inanspruchnahme im Zusammenhang mit in Potsdam ansässigen Forschungs- und Entwicklungsfeldern ist in dieser Lage eher unwahrscheinlich. Vielmehr handelt es sich um eine Sonderfläche, die zunächst möglichst ohne planungsrechtliche Vor-Festlegungen und ohne die Verpflichtung zu einer Durchmischung mit Wohnen ungeteilt als Vorbehaltsstandort für „unvorhersehbare“ Projekte und Entwicklungen, auch aus Bereichen, die nicht im engeren Sinne Gegenstand des Stadtentwicklungskonzepts Gewerbe sind, vorgehalten werden sollte“* (STEK Gewerbe, S. 132).

Der Standort wurde also als geeignete Vorbehaltsfläche für unvorhersehbare Groß-Investitionen eingestuft, der nicht durch bauleitplanerische Festlegungen vorgeprägt werden sollte. Krampnitz wird nicht als geeigneter Ort für die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten gesehen, sondern als „Wartesaal für unbekanntere Entwicklungen“. Nach den Aussagen des STEK Gewerbe können die Erfordernisse von § 165 BauGB nicht als erfüllt angesehen werden, die für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zwingend die Kriterien des erhöhten Bedarfs und der Zügigkeit fordern. Außerdem steht die Zielsetzung einer mehrere Jahre andauernden Vorhaltung von Flächen mit ungewissem Ausgang in Konflikt mit dem dringenden Handlungsbedarf in der denkmalgeschützten Bausubstanz und dem dringenden Bedarf an Wohnflächen in der Stadt.

Unabhängig davon ist die Überlegung, ob in Krampnitz zur sinnvollen städtebaulichen und wirtschaftlichen Abrundung in gewissem Umfang gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen. Diese Zielsetzung muss sich im weiteren Planungsverlauf mit den Erfordernissen der Zügigkeit, der Realisierungsmöglichkeit und den wirtschaftlichen Gegebenheiten einer Entwicklungsmaßnahme auseinandersetzen. Ob und inwieweit es möglich und sinnvoll ist, u. U. einzelne Flächen statt durch Wohnen durch gewerbliche Nutzungen zu belegen, sollte im Verlauf der weiteren Entwicklung geprüft werden.

7.2.1 Erheblicher Bedarf an Wohnstätten

Im Folgenden wird untersucht, ob ein erheblicher Bedarf an Wohnstätten in der Stadt Potsdam gegeben ist, der die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB erfordert. Als inhaltliche Ergänzung dieses Kapitels dient Anhang 2, der zusätzliche Informationen, methodische Hinweise und die verwandten Tabellen enthält.

Aus der in Kapitel 3 analysierten Bevölkerungsentwicklung in Potsdam folgt ein erheblicher Entwicklungsdruck, der kommunale Aktivitäten namentlich zur Bereitstellung von Wohnungsbauflächen erfordert. Von der Stadt wurden dazu in den letzten Jahren Untersuchungen und Konzepte erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen: Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Juli 2009 (STEK Wohnen), Bearbeitung vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin.

Im STEK Wohnen wurde (wie bereits in Kapitel 3 referiert) eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Wohnungsversorgung in Potsdam und eine Ermittlung der weiteren Handlungsbedarfe auf dem Basisjahr 2008 vorgenommen. Folgende wesentliche Feststellungen wurden 2009 getroffen (STEK Wohnen, Seite 33 f. und 172 ff.):

- Es wurde ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt.
- Aus dem Zuwachs an Bevölkerung und weiterer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurde eine weiter anhaltende Wohnungsnachfrage abgeleitet.
- Es wurde ein Mietanstieg festgestellt, der teilweise eine Folge der Marktanspannung war.

- Der Zugang zu preisgünstigen Wohnungen hatte sich verschlechtert. Der Trend hält weiterhin an.
- Der Ende 2001 bestehende Leerstand (9,8 % aller Wohnungen bzw. 6 % der vermietbaren Wohnungen) war 2008 auf 2,4 bzw. 1,3 % geschrumpft. Zwischen 3.300 und 4.700 Wohnungen waren also dem Wohnungsmarkt durch Leerstandsabbau zugeführt worden. Weil im selben Zeitraum etwa 5.000 Wohnungen neu gebaut wurden, hat der Leerstand 45 % zur Bedienung der gestiegenen Wohnungsnachfrage beigetragen.
- Weil der Leerstand jedoch faktisch Ende 2008 bereits abgebaut war, können aus dem vorhandenen Bestand keine zusätzlichen Wohnungen mehr gewonnen werden. Deshalb kann die künftige Zusatznachfrage nur noch durch Wohnungsneubau bedient werden, der bei einem ähnlichen Bevölkerungszuwachs deshalb viel höher ausfallen muss, als es in der Vergangenheit der Fall war.
- Für die Jahre 2008 - 2020 hat der STEK einen Neubaubedarf von 11.533 Wohnungen ermittelt, der vor allem durch entsprechende Ausweisung von Bauland gedeckt werden sollte. Diese Zahl ist stark abhängig von der künftigen Bevölkerungsentwicklung.

STEK Wohnen und tatsächliche Entwicklung

Weil inzwischen 3 Jahre verstrichen sind, muss geprüft werden, welche Entwicklung inzwischen eingetreten ist und welche Konsequenzen daraus zu ziehen sind.

Die Mietspiegel 2008 und 2012 enthalten 42 aussagekräftige Felder. In 36 davon sind gegenüber 2008 Mietsteigerungen eingetreten, die zwischen 0,4 % und 49,9 % lagen; in 6 Feldern lag die Steigerung über 30 %; dabei handelt es sich vor allem um teilsanierte Wohnungen aller Größen mit älterer Vollausstattung. Diese Wohnungen rücken damit in die Nähe der voll sanierten neueren Wohnungen. Hohe Mietsteigerungen zwischen 15 und 30 % traten in 14 Feldern auf: bei fast allen kleineren und mittleren Wohnungen - sanierten und unsanierten - sowie bei gut ausgestatteten großen Wohnungen. In immerhin 20 von 42 Mietspiegel-Feldern hat sich damit die Potsdamer Mietentwicklung weit von der Einkommensentwicklung entfernt. Weil die Zahl der Wohnungen, die hinter den einzelnen Mietspiegel-Feldern steht, nicht veröffentlicht wurde, sind keine Durchschnittsberechnungen möglich. Die starken Steigerungen in zahlreichen Feldern weisen jedoch zweifellos auf einen angespannten Markt hin. So hat auch die Potsdamer Presse die Veröffentlichung des Mietspiegels 2012 bewertet.

Die Aussage des STEK Wohnen über einen angespannten Wohnungsmarkt war also bereits im Jahr 2009 zutreffend und trifft weiterhin zu. In der Öffentlichkeit und der Kommunalpolitik der Stadt spielen die Themen Wohnungsversorgung und Mieten deshalb seit längerer Zeit eine wichtige Rolle.

Zur Ermittlung des quantitativen Neubau-Bedarfs wurde im STEK die Bevölkerungsprognose 2008 der LHP zugrunde gelegt und darauf aufbauend eine Entwicklung der Zahl der Haushalte geschätzt. Aus der Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen ergab sich dann der Neubaubedarf, wobei zusätzlich ein (geringer) Bedarf für den Ersatz von Abrissen und den Aufbau einer Mobilitätsreserve vermindert um die Aktivierung letzter Leerstände geschätzt wurde. Die Bedarfsberechnung erfolgte für den Zeitraum von 2008 - 2020 (siehe Tab A.9).

Mit dieser Methode wurde im STEK für die Jahre 2008 bis 2011 ein Neubaubedarf von 3.929 Wohnungen errechnet. Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum nach der Bautätigkeitsstatistik der Stadt 2.888 Wohnungen gebaut, also ca. 1.000 weniger als planerisch vorgesehen.

Verschärfend ist jedoch die Tatsache, dass die Bevölkerung stärker zugenommen hat als im STEK angenommen worden war. Im STEK war mit einem Zuwachs von 5.200 Einwohnern in den Jahren 2008 bis 2011 gerechnet worden; die Statistiker der Stadt haben aber tatsächlich einen Zuwachs von 7.700 Einwohnern festgestellt, also 48 % mehr als geschätzt.

| Tab. 7.1 Ermittlung des Neubaubedarfs nach STEK Wohnen | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Jahr | Einwohner | Haushalte | Neubaubedarf WE | | |
| | am 31.12 | | Haushalts- Zuwachs | Ersatz/ Reserve | Gesamt- Bedarf |
| 2007 | 149.687 | 77.823 | | | |
| STEK Wohnen 2009, Prognose | | | | | |
| 2008 | 151.062 | 78.731 | 908 | 116 | 1.024 |
| 2009 | 152.343 | 79.589 | 858 | 109 | 967 |
| 2010 | 153.616 | 80.449 | 860 | 110 | 970 |
| 2011 | 154.864 | 81.301 | 852 | 116 | 968 |
| 2008 - 11 | | | | | 3.929 |
| Tatsächliche Einwohner-Entwicklung 2007 – 2011* | | | | | |
| 2008 | 151.725 | 79.077 | 1.254 | 116 | 1.370 |
| 2009 | 153.117 | 79.993 | 917 | 109 | 1.026 |
| 2010 | 155.354 | 81.359 | 1.366 | 110 | 1.476 |
| 2011 | 157.361 | 82.612 | 1.253 | 116 | 1.369 |
| 2008 - 11 | | | | | 5.241 |
| * Eigene Bedarfs-Berechnung: Haushaltsquoten analog STEK Wohnen | | | | | |

Bei einer Anwendung der Bedarfsermittlung des STEK auf die tatsächliche Einwohnerentwicklung hätten in den Jahren 2008 bis 2011 sogar 5.240 Wohnungen gebaut werden müssen, 2.350 mehr (= 81 %) als tatsächlich gebaut worden sind.

Die Daten der Bautätigkeit werden von den Baugenehmigungsbehörden nach einem durch Bundesrecht gesetzlich geregelten Verfahren kontinuierlich erhoben und an die Statistik-Behörden der Länder weitergeleitet. In Potsdam veröffentlicht auch die Stadt regelmäßig die aktuellen Daten. Danach fand in den letzten Jahren ein diskontinuierlicher Wohnungs-Neubau statt mit einer Fertigstellungs-Spitze im Jahr 2010, die in etwa der rechnerischen Bedarfszahl für dieses Jahr entsprochen hat. Im Jahr 2011 ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen dagegen sehr stark zurückgegangen. Dies ist möglicherweise auch darauf zurückzuführen, dass noch nicht alle Fertigstellungen statistisch gemeldet wurden, was auch in der Vergangenheit mehrfach vorgekommen ist.

Auffällig ist, dass die Zahl der genehmigten Wohnungen viel höher war als die Zahl der fertig gestellten. Die niedrige Zahl der Fertigstellungen des Jahres 2011 ist auch nicht durch die Genehmigungen der Vorjahre erklärlich. Dennoch sind auch die Genehmigungszahlen der letzten beiden Jahre wesentlich geringer als in den Jahren davor und wesentlich geringer als von den Bedarfsberechnungen gefordert.

| Tab. 7.2 Wohnungsbau in Potsdam 2008 - 2011 | | | | |
|--|------------------|-----------|----------------------------|--------------|
| Jahr | Anzahl Wohnungen | | | |
| | fertiggestellt | genehmigt | Bauüberhang Neubau 31.12.* | |
| | | | im Bau | nicht im Bau |
| 2008 | 617 | 1.689 | | |
| 2009 | 466 | 1.319 | | |
| 2010 | 1.466 | 746 | | |
| 2011 | 339 | 828 | 837 | 1.204 |
| 2008 - 11 | 2.888 | 4.582 | | |
| <i>*Als Bauüberhang werden an jedem Jahresende die Bauvorhaben erfasst, die genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt waren. Dabei wird auch der Stand des Bauvorhabens erfasst. Für weitere 472 Bestands-WE lagen Genehmigungen für Baumaßnahmen vor. Es ist nicht sicher, ob damit ein Zugang an nutzbaren Wohnungen verbunden ist oder ob diese WE bereits bewohnt sind.</i> | | | | |
| <i>Quellen: Bereich Statistik der LHP; Bauüberhang: AfS</i> | | | | |

Kurzfristig könnte die Entwicklung aber positiver verlaufen, denn Ende 2011 gab es 2.041 Wohnungen, für die Baugenehmigungen erteilt, die aber noch nicht fertig gestellt waren; 837 davon waren bereits im Bau. Deshalb müsste die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2012 und auch 2013 stark ansteigen. Die Daten der Statistik legen deshalb nahe, dass kurzfristig die Neubaufertigstellungen ansteigen werden, dass aber mittelfristig die Neubaufertigkeit weiter zu gering sein wird.

Es ist deshalb zu fragen, wie hoch die künftige Bautätigkeit ausfallen muss, um der Potsdamer Bedarfslage dauerhaft gerecht zu werden und die weitere Stadtentwicklung positiv zu stützen. Hierfür wurden 2 Prognosemethoden benutzt. Beiden liegt die in Kap. 3.1 entwickelte Kombi-Prognose der Bevölkerungsentwicklung zugrunde.

Kombi-Einwohnerprognose und Neubaubedarf analog STEK Wohnen

Im STEK Wohnen 2009 wurde der Neubaubedarf dadurch ermittelt, dass die Bevölkerung in Haushalte umgerechnet wurde und der jährliche Zuwachs an Haushalten gleichgesetzt wurde mit der Zahl zusätzlich benötigter Wohnungen. Außerdem wurde noch ein Zusatzbedarf angenommen, der sich aus dem Ersatz für abgerissene und umgewidmete Wohnungen sowie dem Aufbau einer Mobilitätsreserve vermindert um die Aktivierung letzter Leerstände ergab und jährlich mit etwa 100 WE veranschlagt wurde. Diese Methode hat den Vorteil, dass sie (scheinbar) anschaulich und überzeugend ist, weil zwischen Haushalten und Wohnungen ein enger Zusammenhang besteht und es plausibel erscheint, dass für jeden Haushalt eine Wohnung vorhanden sein sollte. Die Methode wirkt deshalb lebensnah. Im Anhang 2 werden die methodischen Probleme dieser Ermittlung genauer beschrieben.

Im Folgenden wurde die Rechenmethode des STEK Wohnen auf die Einwohner-Kombi-Prognose angewandt und eine Berechnung bis 2025 angestellt, die Berechnung des STEK also um 5 Jahre nach vorn verlängert. Die Annahmen zur Größe der Haushalte beim jährlichen Einwohnerzuwachs wurde aus dem STEK übernommen und für die Jahre ab 2020 nicht mehr verändert; auch die Zahlen für den geschätzten Ersatzbedarf und die Mobilitätsreserve wurden gegenüber dem STEK nicht verändert.

Nach dieser Schätzmethode sind im Zeitraum 2012 bis 2025 in Potsdam 17.600 Neubauwohnungen erforderlich, also 1.250 pro Jahr. Es müssten demnach künftig jährlich fast so viele Wohnungen gebaut werden wie im jüngsten Spitzenjahr 2010, aber fast 4mal so viele wie 2011 (Tab. A.9).

Die Entwicklung der Wohnflächen

Wegen der Anfälligkeit der STEK-Berechnung aufgrund der relativ unsicheren Haushaltszahlen wurde eine zweite Berechnung erstellt, die auf einem anderen theoretischen Konzept basiert. Es ist seit langem bekannt, dass die Wohnfläche je Einwohner in Deutschland kontinuierlich ansteigt und die regionalen Unterschiede dabei relativ gering sind. Der Neubaubedarf lässt sich dann ziemlich einfach errechnen, indem jeder neue Einwohner mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf versorgt wird und für alle Einwohner der übliche Anstieg berechnet wird. Diese Methode kann auf die relativ sicheren und immer zur Verfügung stehenden Daten der Einwohner und des Wohnungsbestandes zurückgreifen, die kontinuierlich aus den gesetzlich geregelten Meldevorgängen bei der Bevölkerung und der Bautätigkeit hervorgehen.

Die Wohnfläche je Einwohner betrug im Jahr 1987 in Deutschland 34,6 m², 23 Jahre später im Jahr 2010 lag sie bei 42,8 m², der durchschnittliche jährliche Zuwachs lag bei 0,36 m². Die Entwicklung in den neuen Bundesländern verlief ähnlich, aber steiler. Zu „DDR-Zeiten“ im Jahr 1987 lag die Wohnfläche je Einwohner bei 26,7 m², 10 m² (= 27 %) niedriger als in den alten Bundesländern. Danach hat ein starker Angleichungsprozess stattgefunden, der zu 39,9 m² im Jahr 2010 geführt hat; der Abstand zu den alten Ländern hat sich inzwischen auf 8 % verringert (Tab. A.10).

Diese wenigen Zahlen ermöglichen eine einfache dynamische Betrachtung des Wohnungsmarktes. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass jährlich sehr viele Zuzüge und Fortzüge über die Grenzen der Stadt vollzogen werden, aber auch sehr viele innerstädtische Umzüge. Nicht immer bewegen sich dabei komplette Haushalte, sondern in vielen Fällen verändern sich die Haushaltsgrößen, weil nur einzelne Personen aus einem Haushalt fortziehen oder in einen hineinziehen, sodass kein kompletter vollständiger Wohnungswechsel stattfindet. Im Jahr 2011 sind aus Potsdam 8.369 Personen fortgezogen, 10.115 sind zugezogen und 10.551 sind innerhalb der Stadt umgezogen, insgesamt haben also 29.000 Personen in einem Jahr ihre Wohnung verlassen oder neu bezogen. Zu wie vielen Wohnungswechseln kompletter Haushalte dies geführt hat, ist unbekannt. Auf dem Wohnungsmarkt finden daher gleichzeitig „leise“ und „laute“ Veränderungen statt: Die „leisen“ sind die Personenwechsel ohne Haushaltswechsel, die „lauten“ Komplett-Umzüge ganzer Haushalte. Aber auch die „leisen“ sind häufig Vorboten oder Auslöser späterer „lauter“ Veränderungen.

Fast ein Fünftel der gesamten Bevölkerung ist also jährlich mobil; weiter gedacht bedeutet dies, dass sich rechnerisch alle 5 Jahre die gesamte Bevölkerung räumlich bewegt. Das ist natürlich nur eine rechnerische Durchschnitts-Betrachtung, weil es in Wahrheit große immobile Bevölkerungs-Teile gibt und kleine hochmobile, die in kürzerer Zeit mehrfach einen Wohnungswechsel vollziehen. Die Betrachtung zeigt aber, dass kontinuierlich auf dem Wohnungsmarkt große Bewegungen stattfinden, die unmöglich in ihren Einzelheiten komplett beschrieben werden können, weil sie zu vielgestaltig sind. Die zahlreichen Bewegungen führen aber dazu, dass jährlich ein großer Teil der vorhandenen Wohnfläche neu verteilt wird und bei diesen Vorgängen auch die gerade neu gebauten Wohnungen in den größeren Verteilungsprozessen einbezogen und dadurch in den Wohnungsbestand integriert werden.

Die Gesamtheit aller Bewegungen hat bisher immer dazu geführt, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche kontinuierlich größer geworden ist. Hierzu tragen vor allem folgende Einzel-Faktoren und deren Entwicklungen bei:

- Eigentümer haben eine größere Pro-Kopf-Fläche als Mieter. Eine steigende Eigentumsquote führt also zu einem Ansteigen des Durchschnitts.
- Kleinere Haushalte haben eine größere Pro-Kopf-Fläche als größere. Sinkende durchschnittliche Haushaltsgrößen führen also zu einem höheren Gesamtverbrauch an Fläche.
- Wohlhabendere Haushalte haben – unabhängig ob im Eigentum oder zur Miete – höhere Pro-Kopf-Flächen als ärmere. Ein allgemeiner Einkommensanstieg führt deshalb zu steigendem Flächenverbrauch.

- Diese manifesten Vergrößerungstendenzen werden durch mangelnde Verkleinerungstendenzen ergänzt. Bei einer Verkleinerung von Haushalten – z. B. nach Auszug der Kinder oder Tod des Partners – findet häufig gar keine Verkleinerung der Wohnung statt oder erst mit langer Verzögerung. Dieser „Remanenzeffekt“ führt ebenfalls zu einem insgesamt höheren Flächenverbrauch, weil in denselben Wohnungen weniger Menschen wohnen. Im Eigentums-Sektor wirkt dieser Effekt stärker als im Mietsektor.
- Eine Verkleinerung der Wohnung ist häufig auch wirtschaftlich gar nicht sinnvoll, weil die direkten und indirekten Umzugskosten in keinem sinnvollen Verhältnis zur erwarteten Einsparung stehen. Weil Neuvertragsmieten i. d. R. höher sind als langjährige Bestandsmieten, ist insbesondere in Situationen von Wohnungsknappheit eine Verkleinerung der Fläche häufig keine sinnvolle wirtschaftliche Option, weil die kleinere Wohnung teurer oder genau so teuer ist wie die jetzige.
- Letztlich stehen die meisten der o. g. Bewegungen oder Sachverhalte in Zusammenhang mit dem Großtrend der tatsächlichen oder erwarteten Einkommensentwicklung und werden maßgeblich davon bestimmt oder beeinflusst.

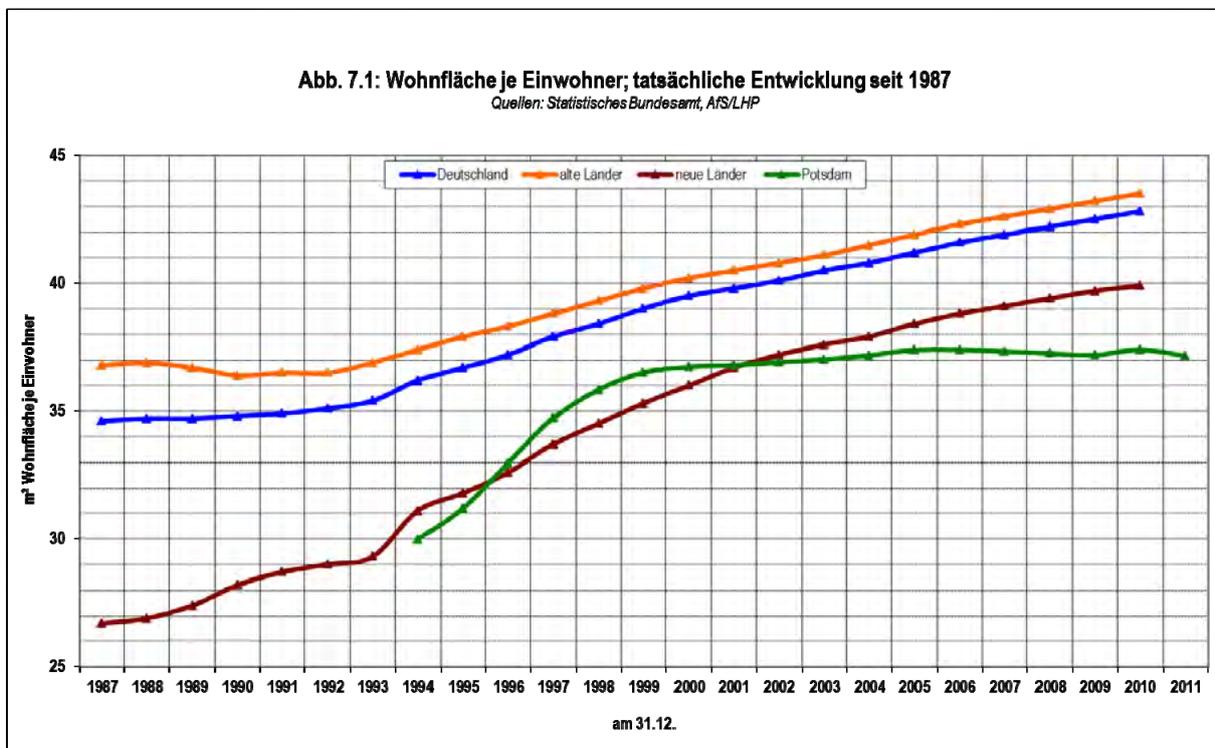
Deshalb ist es keineswegs so, dass der Neubau nur für die neu auf den Markt tretenden Haushalte notwendig ist: Er ist auch notwendig, um die Flächenexpansion zu bewältigen, die durch zahlreiche wirtschaftliche und soziale Motivationen sowie durch demografische Prozesse angetrieben wird.

Das Merkmal „Wohnfläche je Einwohner“ fasst zahlreiche und komplexe Vorgänge in eine Zahlengröße zusammen, die darüber hinaus auf einfache Weise ständig beobachtet werden kann, weil die 2 Basiszahlen von der Statistik ständig aktuell zur Verfügung gestellt werden. Lässt sich deshalb die Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner sinnvoll voraussagen, ist damit auch eine Prognose des künftigen Wohnungsbaus leicht möglich. Im Folgenden werden 2 aktuelle Prognosen kurz referiert und dann auf die Potsdamer Verhältnisse angewandt.

- Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat 2011 eine bundesweite und regionalisierte Wohnungsmarktprognose bis 2025 erstellt, in der die Wohnfläche je Einwohner eine wichtige Rolle spielt. Das BBSR geht aufgrund diverser Analysen davon aus, dass von 2012 bis 2025 die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland um 4,4 - 4,7 m² steigt, in den alten Bundesländern um 4,3 – 4,5 m². In den neuen Bundesländern wird eine größere Prognose-Unsicherheit gesehen und eine Entwicklung in der Bandbreite von 4,2 – 5,1 m² angenommen (Tab. A.11). Vergleicht man die unteren und oberen Varianten mit der tatsächlichen Entwicklung in der Vergangenheit und mit den Prognosen von Empirica (s. u.), spricht jeweils mehr für die obere Variante. Der Unterschied der Varianten ist aber gering, weil er praktisch nur den Unterschied eines einzigen Jahres ausmacht.
- Auf kleinerer räumlicher Ebene hat das BBSR Zahlen für die 96 deutschen Raumordnungsregionen geschätzt. Potsdam liegt in der Raumordnungsregion Havelland-Fläming, zu der die kreisfreien Städte Potsdam und Brandenburg a. d. Havel sowie die Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming gehören. Diese Region – ohne Potsdam – ist identisch mit der Abgrenzung des Umlandes, die von den Statistikern der LHP benutzt wird. Für diese Region wird ein Pro-Kopf-Flächen-Wachstum zwischen 4,4 und 5,3 m² prognostiziert. Dieses dürfte auch für Potsdam zu erwarten sein.
- Das private Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica aus Berlin ist seit Jahrzehnten eines der führenden deutschen Unternehmen für Analysen der Wohnungsmärkte. Empirica hat 2005 und 2009 öffentlich bekannte Prognosen für das künftige Flächenwachstum erstellt (Tab. A.12). Die neuere Prognose sieht in den alten Bundesländern von Ende 2011 bis Ende 2025 eine Flächensteigerung von 5,6 m² voraus, in den neuen Bundesländern vor allem aufgrund der negativen demografischen Entwicklung eine wesentlich größere Steigerung um 8,6 m². Der Flächenverbrauch würde danach in den neuen Ländern im Jahr 2025 genauso hoch sein wie in den alten. Die Empirica-Prognose erwartet also einen erheblich höheren Flächenverbrauch als das BBSR.

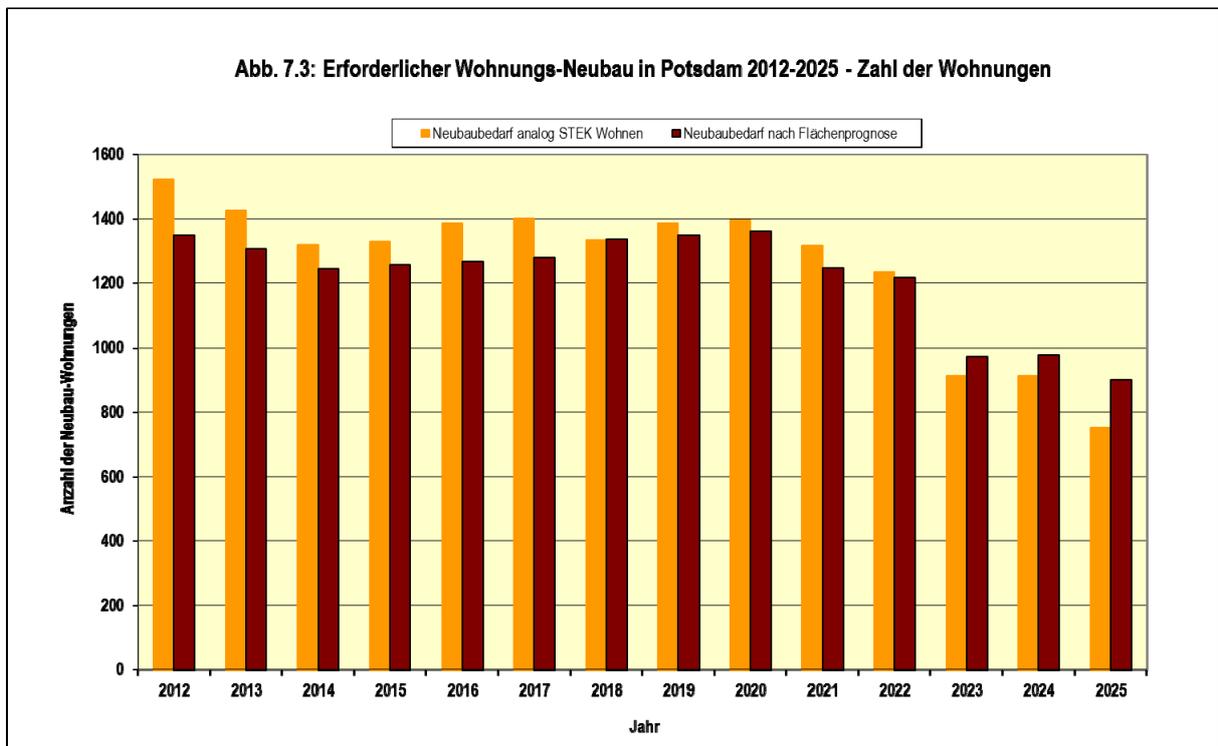
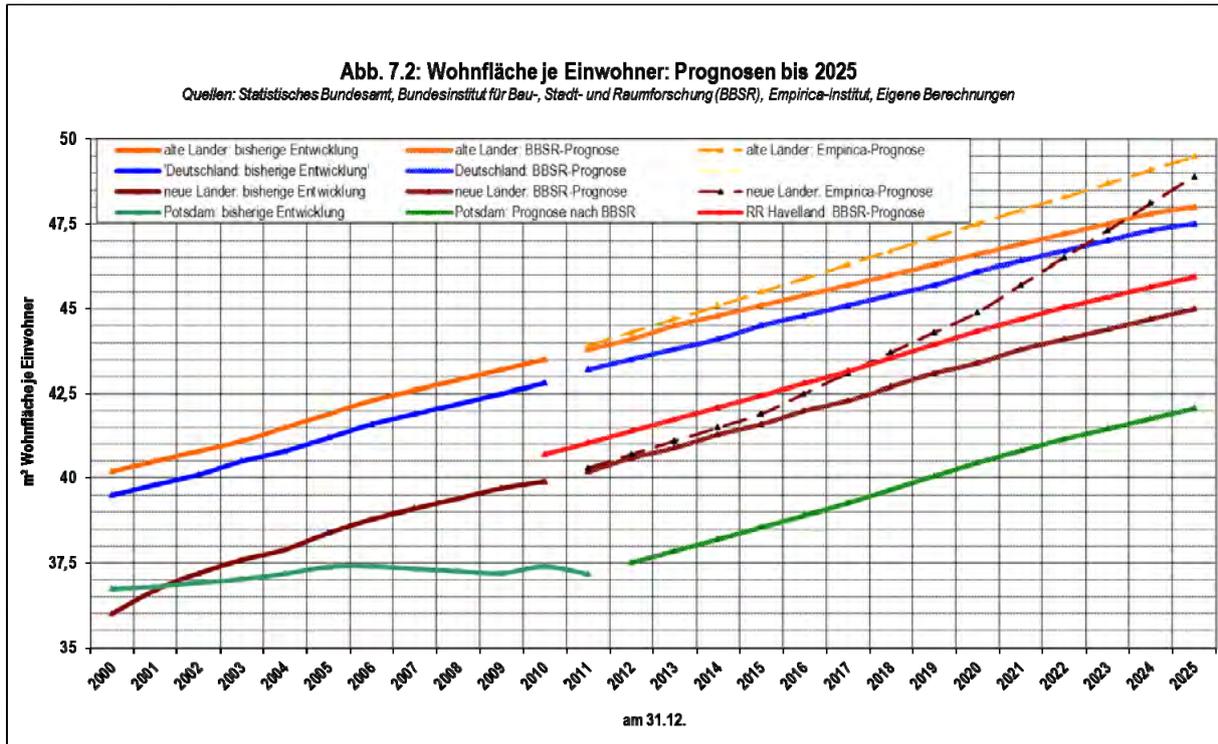
Flächenverbrauch in Potsdam und der Wohnungsneubau-Bedarf aufgrund einer Flächenprognose

Für Potsdam liegen verwendbare Zahlen seit 1994 vor (für den heutigen Gebietsstand). Die Vergangenheits-Betrachtung zeigt einen interessanten Kurvenverlauf, der sich von den Kurven in Deutschland sowie den alten und neuen Ländern unterscheidet (Abb. 3.5, Tab. A.13). 1994/95 lag der Flächenverbrauch knapp unterhalb des Durchschnitts der neuen Länder und stieg dann stark an. Das spiegelt den starken Wohnungs-Neubau der zweiten Hälfte der 90er Jahre wieder und den gleichzeitigen Bevölkerungsverlust, was zu Leerstand - und damit einer statistisch hohen Wohnfläche pro Kopf - führte. Danach flachte die Kurve ab und stagnierte von 1999 bis 2011 auf dem Niveau von ca. 37 m² pro Kopf und entfernte sich damit immer weiter vom allgemeinen Trend in Bund und Ländern. Darin spiegelt sich zunächst der Abbau des Leerstands wieder, der 2008 abgeschlossen war. Das weitere Stagnieren zeigt dann die zunehmende Enge des Wohnungsmarkts an. Ein Stagnieren der Pro-Kopf-Wohnfläche in einer Region bei Fortbestehen des Wachstums als Großtrend besagt nichts weiter, als das die üblichen oben beschriebenen Prozesse auf dem betreffenden Regional-Markt gestört werden und Knappheits-Erscheinungen zunehmen, wie es in Potsdam zunehmend registriert wird.



Es ist natürlich unrealistisch anzunehmen, dass Potsdam sich dauerhaft vom Großtrend abkoppeln und permanent eine isolierte Entwicklung auf einem wesentlich niedrigeren Niveau als sonst üblich durchlaufen kann. Dies würde eine zunehmend weitere Verknappung bewirken und zu noch größeren Störungen auf dem Wohnungsmarkt führen. Für die Zukunft wird daher unterstellt, dass der vom BBSR prognostizierte Trend für die Region Havelland-Fläming auch für Potsdam zutrifft und wieder ein allmähliches Ansteigen des Flächenverbrauchs eintreten wird und muss, wenn nicht eine ernsthafte Gefährdung der Wohnungsversorgung in Potsdam riskiert werden soll (Abb. 3.6).

Wird dieser Trend mit der Kombiprognose zur Einwohnerentwicklung verknüpft, errechnet sich ein künftiger Neubaubedarf in Potsdam von 17.070 Wohnungen in den Jahren 2012 bis 2025. Darin ist ein Ersatz für abgerissene Häuser in der Größenordnung von 420 Wohnungen eingeschlossen. Dieser Wert entspricht den tatsächlichen Abrissen der letzten Jahre (Abb. 3.7, Tab. A.14 und A.15).



Das Ergebnis dieser Prognose-Methode ist fast identisch mit der Prognose-Methode des STEK Wohnen, obwohl beide auf völlig unterschiedlichen gedanklichen Modellen basieren. Zur Risiko-Einschätzung sollten folgende Sachverhalte bedacht werden:

- Die zugrunde liegende Bevölkerungs-Prognose ist mit Hilfe zahlreicher Daten sorgfältig erstellt worden und nicht an einem „oberen Trend“ orientiert.
- Die Flächenprognose ist ebenfalls nicht an hohen Werten orientiert. Das Empirica-Institut hält eine wesentlich steilere Entwicklung für wahrscheinlich.
- Bei der Flächen-Entwicklung wurde unterstellt, dass die Pro-Kopf-Fläche in Potsdam dauerhaft 11 - 13% unterhalb des Bundes- und des Niveaus der alten Länder verharrt. Ob dieses realistisch ist, kann mit Recht hinterfragt und bezweifelt werden. Wird ein entsprechender Aufhol-Prozeß unterstellt, würden sich wesentlich höhere Zahlen für den künftigen Wohnungsbau ergeben.
- Das gesamte Rechenwerk ist daher nicht an „optimistischen“ oder Maximal-Werten orientiert, sondern baut auf vernünftigen Überlegungen auf, die kompatibel sind mit überregionalen Entwicklungstendenzen.

Die künftige Struktur des Wohnungsbaus

Welche Struktur der künftige Potsdamer Wohnungsbau haben wird oder haben sollte, kann im Rahmen dieser Untersuchung nicht exakt ermittelt werden. Wichtige Hinweise lassen sich aber dem tatsächlichen Wohnungsbau der letzten Jahre sowie den Überlegungen des STEK Wohnen entnehmen. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden in Potsdam jährlich 250 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut und mit stark schwankenden Zahlen knapp 300 WE in Mehrfamilienhäusern; durch Umbaumaßnahmen in bestehenden Häusern entstanden jährlich knapp 140 Wohnungen (bei den Umbaumaßnahmen wird bei korrekter statistischer Erfassung nur der Nettozugang an zusätzlichen Wohnungen gezählt, nicht die Zahl der früher vorhandenen Wohnungen); weil die Umbaumaßnahmen in Potsdam eine erhebliche Größenordnung haben, muss ihnen eine besondere Beachtung geschenkt werden; vermutlich verbergen sich dahinter vorwiegend die Kasernen-Umbauten im Bornstedter Feld (Tab. A.15).

Anteilig entfielen bisher auf den Einfamilienhausektor knapp 40 % des Wohnungsbaus. Im STEK Wohnen wird derselbe Anteil auch für den künftigen Wohnungsbau für erforderlich gehalten. Überträgt man dies auf den hier prognostizierten Wohnungsbau bis 2025, ergibt sich die Zahl von 6.800 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (= 490 pro Jahr), was nahezu eine Verdopplung der bisherigen Zahlen bedeuten würde. Dies ist nicht sehr wahrscheinlich und wird vor allem nicht sofort eintreten. Deshalb wird voraussichtlich der künftige Wohnungsbau eine Strukturverschiebung in Richtung Mehrfamilienhäuser erfahren. Auch in der Vergangenheit sank bei insgesamt höheren Fertigstellungszahlen der Anteil der Einfamilienhäuser und stieg der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Das vorhandene Flächenpotenzial in Potsdam

Der für notwendig gehaltene Wohnungsbau in Potsdam löst einen erheblichen Baulandbedarf aus. Weil 2.000 der erforderlichen 17.000 Wohnungen Ende 2011 bereits genehmigt waren, ist ein Baulandbedarf für 15.000 Wohnungen bis 2025 erforderlich. Dieses Jahr markiert jedoch keinen abschließenden Endpunkt, sondern danach geht die Entwicklung perspektivisch weiter. Es muss also eine dynamische Betrachtung stattfinden, die auch Ausblicke auf die weitere Entwicklung enthält.

Im Rahmen des STEK Wohnen (siehe dort Seite 169) hat die Stadtverwaltung ermittelt, dass 2008/9 ein „hartes“ Baulandpotential (rechtskräftige Bebauungspläne) für 5.810 Wohnungen vorhanden war und ein „weiches“ Potential (Bebauungspläne im Verfahren und keine Bebauungspläne) für 8.130 Wohnungen, zusammen also für knapp 14.000 Wohnungen. Weil davon inzwischen Flächen für ca. 4.000 Wohnungen in Anspruch genommen worden sind (ca. gebaute 2.000 Wohnungen in den Jahren 2010/11 und 2.000 genehmigte bis Ende 2.011), sind vom damaligen Potential noch Flächen für ca. 10.000 Wohnungen vorhanden.

Eine neuere Untersuchung der Stadtverwaltung aus dem Jahr 2012 hat inzwischen weitere Potenziale festgestellt und an insgesamt 125 Standorten (ohne Krampnitz) ein Flächenpotential für knapp 13.000 Wohnungen ermittelt, also eine Erhöhung des Potentials um ca. 3.000 Wohnungen gegenüber der früheren Bestandsaufnahme. Zusätzlich wurde ermittelt, dass knapp 2.000 Wohnungen rechtlich im Rahmen einer Innenverdichtung realisierbar sind. Damit wäre ein Potential für genau 15.000 Wohnungen vorhanden.

Dies reicht jedoch für den errechneten Bedarf nicht aus, weil dieses Angebot dann zeitgerecht und vollständig zur Realisierung gebracht werden müsste, was praktisch unmöglich ist. Deshalb ging das STEK Wohnen davon aus, dass das Flächenpotential 25 % größer sein muss als die Zielzahl. Dieser Puffer ist erforderlich, weil viele Einschätzungen mit Unsicherheit behaftet sind, nicht alle planerischen Flächenangebote Investoren-gerecht sind, die Eigentums-Verhältnisse nicht immer eine Umsetzung erwarten lassen, weil im Zuge der weiteren Planung i. d. R. Projekte eher „absterben“ oder kleiner werden und weil zur Verhinderung von Knappheits-Preisen beim Bauland das Angebot immer größer sein muss als die Nachfrage. Um die Zielzahl der 15.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2025 stadtplanerisch zu ermöglichen, muss deshalb ein Potenzial für knapp 19.000 WE vorhanden sein, das auch strukturell und im zeitlichen Verlauf die künftige Nachfrage abdecken kann. Wenn die Entwicklung nach 2025 ähnlich verlaufen sollte, muss für jedes weitere Jahr das Potential um ca. 1.000 WE erweitert werden. Das jetzt vorhandene Potenzial reicht für den Bedarf nach den obigen Ermittlungen bei weitem nicht aus; es fehlen ein Potenzial für 4.000 WE bis 2025 sowie alle Potenziale für spätere Bedarfe. Damit steht ein erheblicher Bedarf an Wohnstätten fest.

Das Projekt Krampnitz würde das Potenzial massiv erhöhen und einen erheblichen Teil der vorhandenen Lücke schließen. In Krampnitz sind nach dem im Rahmen der VU entwickelten Konzept Anger-Höfe insgesamt 1.630 Wohnungen realisierbar, davon sind 1.000 strukturell dem Mietsektor und 630 (39 %) dem Eigentums-Sektor zuzurechnen. Auch strukturell würde sich das Projekt Krampnitz daher in die künftig erwartete Struktur einpassen. Hinzu kommt, dass Krampnitz im Unterschied zu vielen anderen Projekten eine im Volumen, in der Struktur und in der zeitlichen Abfolge sicher planbare Entwicklung ermöglicht und damit auch für Investoren planbare Engagements anbietet.

7.2.2 Wiedernutzung brachliegender Flächen

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Wiedernutzung brachliegender Flächen durchgeführt werden. Anders als bei den anderen Regelbeispielen fordert das Gesetz hier nicht eine bestimmte Planungsabsicht der Gemeinde. Die „Wiedernutzung“ knüpft sprachlich an eine nicht ausgeübte, fehlende Nutzung an und nicht an eine von der Gemeinde angestrebte Zielsetzung. Der Begriff der Brachfläche kann umschrieben werden als gebrauchte, oftmals verwahrloste Flächen mit aufgelassenen Bauten, für deren Um- bzw. Wiedernutzung besondere Anstrengungen erforderlich sind. Entscheidend ist, ob zur angemessenen baulichen Nutzung des Areals grundlegende städtebauliche Konzeptentwicklungen und/oder substantielle Eingriffe in den bisherigen Bestand erforderlich sind.

Diesbezüglich kann auf die Ausführungen zu den tatsächlichen Verhältnissen in Kapitel 2.7 verwiesen werden. Bis etwa 1995 sind die umfangreichen oberflächlichen Schrottablagerungen sukzessive beseitigt und die Inhalte der zahlreichen Tanks entleert worden. In diesem Zusammenhang entdeckte Munition ist jeweils beseitigt worden. Bauliche Sicherungs- oder gar Instandsetzungsmaßnahmen sind mit geringen Ausnahmen (s. o.) bis heute jedoch nicht erfolgt, ebenso keine größeren Abrisse und auch keine Rückschnitte des wuchernden Grüns. Seit der Aufgabe des Stabsgebäudes im Jahr 1996 gibt es keine Dauernutzung auf dem Gelände mehr. Die BBG hat das Gelände mehrfach für Filmaufnahmen vermietet. Prinzip der Verwaltung war seit jetzt 2 Jahrzehnten die Minimierung von Ausgaben, nicht eine Erhaltung der Bausubstanz.

Das Gelände ist von Mauer und Zaun mit verschlossenen Toren umgeben. Aufgrund seiner Gefährlichkeit – Einsturzgefahr von Gebäuden, offene Schächte und Gruben, Munition – ist es für die Öffentlichkeit unzugänglich. Zutritt ist nur nach Genehmigung und in Begleitung eines Wachschatz-Unternehmens möglich.

Bereits 1991 wurde in dem Bestands-Gutachten festgestellt, dass sich bis zu 50 % der Gebäude und baulichen Anlagen in einem schlechten technischen Zustand befanden. Die gesamten technischen Anlagen aller Gebäude waren größtenteils stark beschädigt und reichten in ihrer Leistung nicht aus. In den Wohnbereichen waren mehrere Dächer bereits undicht oder erheblich beschädigt, die Dachentwässerung häufig nicht mehr funktionsfähig. Das Planungsbüro hielt Sofortmaßnahmen für unumgänglich, wenn Gebäude erhalten werden sollten. Zu diesen ist es jedoch nur in der Anfangsphase in wenigen Fällen gekommen. 20 Jahre später sind im technischen Bereich inzwischen zahlreiche Hallengebäude zusammengestürzt und Dächer zerbrochen. Die Natur hat sich ungehindert ausgebreitet. Zwischen den alten Bäumen stehen inzwischen dünnstämmige Anflug-„Wälder“, viele Gebäude sind dicht eingewachsen und selbst auf Bauteilen oder im Inneren von Häusern findet sich Pflanzenbewuchs. In den Mannschaftsgebäuden und der Wohnsiedlung stehen die meisten Fenster und Türen offen, viele Dächer sind undicht oder teilweise eingestürzt, Dachentwässerungen komplett funktionsunfähig, das Parkett gewellt, die meisten Metallteile ausgebrochen. Insbesondere in der Wohnsiedlung, die nicht die bauliche Qualität der Mannschaftsgebäude hat, sind die Substanzschäden inzwischen sehr groß und die Sanierungsfähigkeit deshalb zusehends fraglich.

Die zügige und nachhaltige Nutzung des brachgefallenen Kasernenareals ist nicht zuletzt aus Gründen des Freiraum- und Biotopschutzes geboten. Sie ist darüber hinaus vorzugswürdig gegenüber der Inanspruchnahme von Freiraumbereichen.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen einer Brachfläche damit offensichtlich vor.

7.2.3 Standortalternativen zur Bedarfsdeckung

Das Allgemeinwohl erfordert die Inanspruchnahme des Entwicklungsrechts für den Untersuchungsbereich dann nicht, wenn die mit dem Entwicklungsrecht verbundenen Eingriffe durch eine Entwicklung anderer Standorte vermieden werden können.

Wie oben zum vorhandenen Flächenpotenzial in Potsdam jedoch belegt, sind in Potsdam keine alternativen Flächen vorhanden, auf denen die angestrebte Wohnnutzung in ausreichendem Maße geschaffen werden könnte. Ergänzend entspricht die Entwicklung des Untersuchungsbereichs dem allgemeinen Ziel der Potsdamer Stadtentwicklung, der Innen- und Brachflächenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und die Inanspruchnahme unverbrauchter Flächen nach Möglichkeit zu vermeiden.

7.3 Alternativen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur zulässig, wenn die damit angestrebten Ziele und Zwecke mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts nicht verwirklicht werden können. Können die beabsichtigten städtebaulichen Ziele und Zwecke auf Grundlage von Bebauungsplänen, im Rahmen von Bodenordnungsverfahren, mit einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, durch den Abschluss städtebaulicher Verträge oder mit Hilfe von Abwendungsvereinbarungen mit den Eigentümern umgesetzt werden, scheidet die Festsetzung einer Entwicklungssatzung hingegen aus.

7.3.1 Ausschluss des Entwicklungsrechts aufgrund der Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts

Bebauungspläne als Mittel zur Entwicklung von Flächen richten sich als Angebot an Grundstückseigentümer, die willens und in der Lage sind, die beabsichtigte Nutzung eigenwirtschaftlich auf Grundlage eines Bebauungsplanes zu realisieren. Ein Bebauungsplan bietet jedoch nicht die Gewähr, dass das Projekt überhaupt realisiert wird und dass die geplanten Einzelmaßnahmen in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang zielgerichtet und koordiniert in sinnvollen zeitlichen Abläufen durchgeführt werden. Entscheidender Nachteil bei der Entwicklung eines Areals nur über Bebauungspläne ist, dass keine Realisierungsverpflichtung besteht und zeitliche Zielvorgaben wie auch Kostenbeiträge der Grundstückseigentümer zur Errichtung der technischen und sozialen Infrastruktur nicht von der Gemeinde durchsetzbar sind. Der Bebauungsplan ist deshalb „nur“ ein Optionsinstrument, kein verlässliches Realisierungsinstrument.

Die Durchführung der Maßnahme allein auf Grundlage von Bebauungsplänen scheidet vorliegend bereits aus Gründen der mangelnden Finanzierbarkeit des Projekts aus. So belaufen sich die Kosten allein für erforderliche Abrisse und Altlastenbeseitigung sowie für die straßenseitigen Erschließungsmaßnahmen auf einen Betrag in Höhe von über 30 Mio. EUR (vgl. Tabelle 9.1). Über Erschließungsbeiträge könnten diese Kosten lediglich zu einem geringen Teil refinanziert werden.

Die LHP hat für das Areal mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 107 (12.10.2006) ein Bebauungsplanverfahren für das Kasernengelände eingeleitet. Hierbei war die Entwicklung einer im Wesentlichen sportgeprägten Nutzung, eines sogenannten „Soccer-Culture-Club“, das Entwicklungsziel. Die damals tätigen Projektentwickler konnten jedoch keine Finanzierung für ihr Projekt beibringen, so dass die beabsichtigte Entwicklung ausblieb und der Bebauungsplan seitens der LHP nicht weiter betrieben werden konnte. Auch eine Änderung des Nutzungsziels im B-Planverfahren (Beschluss vom 17.03.2008) durch die LHP mit einem größeren Anteil Wohnen hat nicht zum erhofften Start der Entwicklung im Gebiet geführt.

Die Änderung der Planungsziele wurde 2008 folgendermaßen begründet:

- „das Gelände soll mit Nutzungen wie Wohnen, Sport, Tourismus und Gewerbe ... in Anspruch genommen werden und das zu erwartende Wachstum der Landeshauptstadt bis 2020 unterstützen ...“
- „Die Reaktivierung der bestehenden baulichen Strukturen und Neuerrichtung der vorgesehenen Wohnbauflächen soll das in Potsdam zu geringe Angebot an Villen und Eigentumswohnungen der gehobenen Mittelklasse verstärken und soll keine Konkurrenz zu den vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen im weiteren Stadtgebiet darstellen.“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat auf ihrer Sitzung am 05.03.2008 die Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“ (OT Fahrland) beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 28, 30 bis 52 der Flur 6 und Flurstücke 1 bis 21, 55 bis 82 der Flur 5 der Gemarkung Fahrland und die Flurstücke 131 und 137 und 150 bis 153 der Flur 1 der Gemarkung Krampnitz und wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden: durch den Großen Graben und das Große Luch
 im Süd-Osten: durch die nördliche Spitze des Krampnitzsees/ Bundesstraße B 2
 im Süd-Westen: durch die Landesstraße L 92
 im Westen: durch Landwirtschaftsflächen östlich des Wohngebietes „Eisbergstücke“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 107 ha. Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt (s. Anlage).

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt direkt an der Bundesstraße 2 im südöstlichen Teil des Ortsteils Fahrland.

Im Osten grenzt die Kaserne unmittelbar an die Ortslage Krampnitz, im Norden an das „Große Luch“ und die „Große Graben-niederung“ – Teile des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“. Im Westen schließt sich intensiv genutztes Ackerland an die Kasernenflächen an. Im Südosten bildet die B 2 am nördlichen Ufer des Krampnitzsees die Grenze. Südwestlich grenzt die auf den alten Ortskern Fahrland parallel zum Fahrländer See verlaufende Trasse der Landesstraße 92 das Plangebiet ein. Die Kaserne Krampnitz liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist jedoch selbst vom Schutzstatus ausgeschlossen.

Der Altbaubestand aus dem Jahre 1938 steht seit 1999 als Gesamtanlage, eine kleine Gruppe von Gebäuden um das Casino zusätzlich jeweils als Einzeldenkmal, unter Denkmalschutz. Den überwiegenden Teil dieser als Ensemble geschützten Altbausubstanz bilden die als Unterkünfte und Wohnheime für die Schüler, Ausbilder und Offiziere der Kavallerieerschule geplanten, zweigeschossigen, in weitläufige Freianlagen integrierten Walmdach – Gebäude.

Nach der Übernahme durch die sowjetische Armee 1945 wurden zusätzlich zu den historischen Wohn- und Unternehmungsgebäuden unter anderem Reparaturrampen, Tankstellen, Garagen, Lagerhallen und Kesselhäuser errichtet und das Gelände nunmehr als Kaserne der Westgruppe der Sowjetischen Streitkräfte genutzt. Seit dem Abzug der Sowjetischen Armee im Jahre 1991 blieb die Liegenschaft größtenteils ungenutzt.

An ihrem östlichen Rand ist die Einfamilienhaussiedlung Ketziner-, Fahrländer-, Hannoveraner-, Lenau-, Gellertstraße etc. bis heute durchgängig bewohnt gewesen. Vereinzelt wurden seit dem Auszug der Sowjetischen Armee des Stabsgebäude und der Casino-Kom-



plex für gewerbliche Nutzungen vermietet. Die südöstliche Hälfte der Liegenschaft besteht hauptsächlich aus ehemaligen Wohngebäuden, die heute ebenfalls größtenteils unter Denkmalschutz stehen.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Juli 2007 wurde die Gesamtliegenschaft durch die TG-Group erworben. Nach Eingang der vertraglich vereinbarten Kaufpreiszahlung wurde der Erwerb durch den Haushaltsausschuss des Landes bestätigt. Die TG-Group leitete daraufhin mit diversen Gutachten, der Vermessung des Gesamtgeländes sowie der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes umgehend die erforderlichen vorbereitenden Planungen ein, sodass sich nunmehr eine realistische Chance bietet, diese Konversionsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des

4 Amtsblatt 4/2008 der Landeshauptstadt Potsdam

Abb. 7.4 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 „Kaserne Krampnitz“
 Quelle: Amtsblatt Nr. 4/2008 der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.03.2008

Das B-Plan Verfahren ist nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt worden. Es ruht praktisch seit 2008.

7.3.2 Ausschluss des Entwicklungsrechts wegen der Möglichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB bestimmt, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dann nicht in Betracht kommt, wenn die Ziele und Zwecke durch den Abschluss städtebaulicher Verträge erreicht werden können. Ob sich die Aufnahme von Verhandlungen zu einem städtebaulichen Vertrag aufdrängt, hängt dabei von den Umständen ab.

Der städtebauliche Vertrag kann unter bestimmten Bedingungen eine Alternative zu einer Entwicklungsmaßnahme sein. Mit einem solchen Vertrag können theoretisch im Wege einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde dieselben Effekte erreicht werden wie mit dem gesetzlichen „Zwangsinstrument“ einer Entwicklungsmaßnahme. Ein städtebaulicher Vertrag als Alternative zur Entwicklungsmaßnahme setzt handlungsfähige, investitionsbereite und investitionsfähige Eigentümer voraus, die in der Lage sind, die geplanten Bauvorhaben selbständig zu entwickeln, zu finanzieren, im Rahmen der beabsichtigten Zeitplanung zu realisieren und die zu erwartenden Wertsteigerungen der Grundstücke an die Gemeinde zu zahlen oder stattdessen die erforderlichen öffentlichen Baumaßnahmen selbst zu durchzuführen und die öffentlichen Grundstücke anschließend an die Gemeinde zu übertragen. Wenn viele Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen und unterschiedlichen wirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten vorhanden sind, scheidet der Weg eines städtebaulichen Vertrages i. d. R. aus, weil die mannigfachen Interessenunterschiede vertraglich nicht bewältigt und keine gleichartigen Verpflichtungen gegenüber der Gemeinde begründet werden können.

Vorliegend haben solche Verhandlungen im Jahre 2008 über eine große Fläche des Untersuchungsbereichs stattgefunden, die auch zum Abschluss einer sog. „Rahmenvereinbarung“ am 11.09./17.09.2008 mit einer TG Potsdam GmbH führte, die damals der Käufer-Gruppe des Kasernen-Geländes zugerechnet wurde. Diese „Rahmenvereinbarung“ skizziert allerdings lediglich „Grundlagen“ der städtebaulichen Entwicklung des Areals und führte bis heute zu keinerlei wirksamen Entwicklungstätigkeiten. Diese Vereinbarung ist daher nicht geeignet, die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sowohl hinsichtlich des in dieser Untersuchung näher dargelegten Wohls der Allgemeinheit als auch der sich daraus ergebenden Entwicklungsziele sowie im Hinblick auf die gebotene Zeitnähe zu befördern. So fehlen in der Vereinbarung jegliche konkrete Verpflichtungen der Käufergruppe auf einen Zeitplan zur Bebauung und Nutzung des Areals.

Nach Abschluss der Städtebaulichen Rahmenvereinbarung kam es, soweit ersichtlich, durch den Vertragspartner der LHP längere Zeit zu keinerlei Aktivitäten. Erst Mitte 2010 kam es zu weiteren Kontakten. Zuvor hatten das Land Brandenburg und die Käufergesellschaften Vertragsänderungen vereinbart, die das Ziel der Gesamtentwicklung in Frage stellten (siehe Kap. 4.1). Wenig später setzte auch eine heftige öffentliche Debatte über die Rechtmäßigkeit und die Ordnungsmäßigkeit des Verkaufs des ehemaligen Kasernenareals ein. Der brandenburgische Landtag richtete zu diesem Vorgang einen parlamentarischen Untersuchungsausschuss ein, dessen Beratung noch andauert. In der Folge unternahm das Land Brandenburg Versuche, die veräußerten Grundstücke wieder zurückzuerlangen. Über Teile des Areals ist hierzu derzeit ein zivilrechtliches Verfahren anhängig.

Damit scheidet die „Rahmenvereinbarung“ aus vielfältigen Gründen als Alternative zur Festsetzung einer Entwicklungssatzung aus. So ist die Verfügbarkeit weiter Teile des Vertragsgebietes durch die Käufergesellschaften nicht vorhanden. Zudem stellt die Vereinbarung mangels konkreter und durchsetzbarer Regelungen keine hinreichende Grundlage für die Bebauung des Areals sowie für die Umsetzung der sich durch das Wohl der Allgemeinheit ergebenden Ziele der Entwicklung dar. Hinzu kommt, dass die Realisierungsbereitschaft der Käufergesellschaften im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht ergründet werden konnte. So blieb die im März 2012 schriftlich gestellte Frage, ob die Käufergesellschaften bereit und in der Lage seien, die geplanten privaten Investitionen zügig zu realisieren und sich hierzu durch den Abschluss städtebaulicher Verträge verpflichten würden, unbeantwortet.

Die LHP trat mit Schreiben vom 14.07.2011 von der geschlossenen städtebaulichen Rahmenvereinbarung im Wesentlichen mit der Begründung der fehlenden Wirksamkeit zurück. Ein verwaltungsgerichtliches Verfahren hierzu ist seit dem 01.11.2011 vor dem Verwaltungsgericht Potsdam anhängig.

Der Abschluss städtebaulicher Verträge kommt im Übrigen vorliegend auch deshalb nicht in Betracht, weil die städtebauliche Rahmenvereinbarung sowie die geschlossenen Grundstückskaufverträge nur einen, wenn auch nicht unbedeutenden, Teil des Untersuchungsgebiets ausmachen. Durch städtebauliche Verträge könnte die Finanzierung sowie die Zügigkeit der Maßnahmedurchführung indes nur gewährleistet werden, wenn nahezu alle Eigentümer zum Abschluss eines bindenden städtebaulichen Vertrages bereit wären. Eine solche Bereitschaft konnte jedoch im Rahmen dieser Untersuchung nicht festgestellt werden.

7.3.3 Grunderwerb

Eine Entwicklungsmaßnahme scheidet zudem gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB auch dann aus, wenn der Eigentümer bereit ist, seine Grundstücke an die Gemeinde zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt.

Für diese Prüfung sind bereits im Hinblick auf ihre Größe insbesondere die Grundstücke des eigentlichen Kasernenbereichs von besonderer Bedeutung. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um jene Grundstücke, die das Land Brandenburg im Jahre 2007 veräußert hatte.

Das Ministerium der Finanzen als Vertreter des Eigentümers Land Brandenburg hat mitgeteilt, dass es die planerischen Vorstellungen der Stadt unterstützen will und keine Einwände gegen die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme hat. Es hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es genauso abhängig ist von der gesetzlichen Planungshoheit der Gemeinde wie private Eigentümer. Das Land will und kann nicht selbst als Investor für die beabsichtigten Baumaßnahmen auftreten und dies auch nicht gemeinsam mit anderen Verfügungsberechtigten tun.

Weil die Eigentumsverhältnisse aufgrund der Kaufverträge des Jahres 2007 zumindest in Teilen des Kasernengeländes unklar sind (siehe Kap. 4.1) wurden auch die Käufergesellschaften nach ihren Absichten befragt. Es wurde die beabsichtigte Planung in den Grundzügen erläutert und erfragt, ob die jeweilige Gesellschaft bereit und in der Lage ist, die privatwirtschaftlichen und öffentlichen Investitionen selbst zu realisieren oder ob die Grundstücke zum o. g. Verkehrswert an die LHP veräußert werden sollen. Die Schreiben vom 5. März 2012 sind bis zum Abschluss der Untersuchung Ende Dezember 2012 jedoch nicht inhaltlich beantwortet worden. Stattdessen wurde das Verlangen auf Akteneinsicht gestellt, das die LHP aus rechtlichen Gründen versagen musste. Das Angebot auf eine mündliche Erörterung der Planung und die Beantwortung von Fragen ist nicht angenommen worden. Daher konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht in Erfahrung gebracht werden, welche Absichten und objektiven Fähigkeiten die Käufergesellschaften für den Fall haben, dass sie tatsächlich in den Eigentümerstatus gelangen. Nach vorliegender Kenntnis handelt es sich um weitgehend vermögenslose Gesellschaften ohne sonstige Geschäftstätigkeit, die rechtlich nicht in einen handlungsfähigen und wirtschaftsstarke Konzernverbund eingebunden sind. Auch aus diesem Grund besteht die berechtigte Befürchtung, dass sie keinen oder nur einen geringen Beitrag zur Entwicklung von Krampnitz leisten können.

Während das Land nach den Kenntnissen dieser Untersuchung bereit wäre, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert an die LHP zu veräußern, haben sich die Privatinvestoren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung nicht zu ihren Absichten geäußert. Es kann deshalb weder davon ausgegangen werden, dass sie bereit sind, ihre Grundstücke zum Anfangswert an die LHP zu veräußern noch dass sie zum Abschluss städtebaulicher Verträge bereit sind, die vergleichbare Verpflichtungen wie eine Entwicklungsmaßnahme begründen.

7.3.4 Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB

Ein Umlegungsverfahren kommt dann als Alternative zum städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht in Betracht, wenn anzunehmen ist, dass die Eigentümer das in der Bauleitplanung begründete Angebot einer entsprechenden baulichen Nutzung nicht zügig wahrnehmen werden. Hingegen ist ein Umlegungsverfahren etwa dann grundsätzlich geeignet, wenn ein bedeutendes Risiko für die Bebauung in ungünstigen Grundstückszuschnitten liegt.

Das Untersuchungsgebiet liegt seit vielen Jahren brach. Obwohl das Land Brandenburg größere Grundstücke veräußert hatte, kam es gleichwohl bis heute zu keiner feststellbaren Entwicklungstätigkeit. Die Eigentümer sind nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung entweder nicht bereit oder nicht in der Lage, die Grundstücke entsprechend den sich aus dem Wohl der Allgemeinheit ergebenden Zielen zu bebauen und zu nutzen. Dieses Hindernis könnte mit einer Baulandumlegung nicht überwunden werden. Namentlich liegt das Unvermögen nicht an den Grundstückszuschnitten. Hinzu kommen die hohen Kosten, die mit der Entwicklung verbunden wären. Diese machen eine Gesamtentwicklung erforderlich, die auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einbezieht. Sie könnten aus einer Umlegung nicht gewährleistet werden.

7.3.5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme stellt, im Vergleich zur Angebotsplanung über Bebauungspläne, für die Gemeinde eine Erweiterung der Einflussmöglichkeiten dar. Mit Grundbucheintragung des Sanierungsvermerks eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes bestehen für die Gemeinde insbesondere Möglichkeiten der Preisprüfung bei Veräußerungsvorgängen, Vorkaufsrechte und die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen durch vorzeitige Ablösevereinbarungen oder auf dem Bescheidwege nach Abschluss der Gesamtmaßnahme. Vor allem können Baumaßnahmen verhindert werden, die nicht mit den vorher festgelegten Zielen der Sanierung vereinbar sind.

Die Sanierungsmaßnahme wird in der Regel in bewohnten innerstädtischen Problemgebieten mit vielfältiger Eigentümerstruktur angewendet. Kombiniert mit dem Einsatz von Fördermitteln und erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten können die betroffenen Eigentümer häufig zu erheblichen Anstrengungen und zur Behebung städtebaulicher Missstände veranlasst werden. Die Durchsetzung von Maßnahmen gegen den Willen betroffener Eigentümer sieht das Instrumentarium des Sanierungsrechts jedoch nicht vor, insbesondere gibt es kein eigenständiges sanierungsrechtliches Instrument zur Durchsetzung von Bauverpflichtungen und zur Realisierung von Maßnahmen in bestimmten Zeiträumen. Die zügige Durchführung sowie die realisierungsnahe Abschöpfung von planungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind mit der Sanierungsmaßnahme deshalb nicht sichergestellt. Deshalb kann die Anwendung dieses Instruments für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes des brach gefallenen Kasernenareals in Krampnitz nicht empfohlen werden.

7.4 Gewährleistung einer zügigen Maßnahmendurchführung

Gemäß § 165 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB muss die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein. Das Vorliegen dieser Voraussetzung wird im Folgenden geprüft.

7.4.1 Vermarktung der Bauflächen

Ziel des Entwicklungsgebietes Anger-Höfe Krampnitz ist die zügige Realisierung der Bauvorhaben und die damit einhergehende Versorgung von breiten Teilen der Potsdamer Bevölkerung mit Wohnraumangeboten wodurch gleichzeitig ein städtebaulich wertvoller aber problembehafteter Konversionsstandort revitalisiert wird.

Der Entwicklungsansatz und der Städtebau sind aufgrund von Überlegungen zur Vermarktungsfähigkeit entwickelt worden. Neben der Grundrissgestaltung, der Wohnungsmischung und der möglichen Eigentumsformen stellt vor allem die Beurteilung der Entwicklungsgeschwindigkeit ein wesentliches Kriterium bei der Einschätzung des wirtschaftlichen Erfolgs der Maßnahme dar.

Die einseitige Positionierung des Gebietes als gehobener Villenstandort wäre ebenso unrealistisch wie eine gesamtlächig angedachte Entwicklung eines Geschosswohnungsbaustandorts. Die vollständige Konzentration auf Mietwohnungsbau schränkt die Vermarktbarkeit ebenso ein, wie die ausschließliche Fokussierung auf eigentumsfähige Angebote für Endnutzer.

Die wesentlichen Marktsegmente der Anger-Höfe sind:

- a) Die Geschossbauten der ehemaligen Mannschaftsgebäude in den „Klinker-Höfen“ werden hauptsächlich von Bauträgern erworben und umgebaut und danach vorwiegend als WEG-Eigentum an Kapital-Anleger veräußert werden. Im Ergebnis wird dies zu Wohnungseigentümergeinschaften führen, welche überwiegend von Käufern geprägt sind, die ihre Wohnungen nicht selbst bewohnen, diese aber zur Vermietung anbieten. Es sind auch reine Mietwohnungsprojekte möglich, die von bonitätsstarken Kapitalsammelstellen oder große Bestandshaltern realisiert werden. Einige Objekte eignen sich möglicherweise auch für Baugruppen.
- b) Die vorhandenen Doppelhäuser und Teile der jetzigen Mehrfamilienhäuser des „Berg-Viertels“ sind für Einzelbauherren als Zielgruppe interessant, die Mehrfamilienhäuser auch für kleine Baugemeinschaften. Die bauträgergestützte Realisierung von Mietwohnungen im Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbestand ist ebenfalls nicht ausgeschlossen. Wie die Erfahrungen im Bornstedter Feld und in Fahrland zeigen, gibt es inzwischen Marktteilnehmer, die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser auch zur Vermietung, nicht nur zum Eigenerwerb anbieten. Zwischenformen wie Mietkauf oder Kaufoptionen für Mieter sind ebenfalls auf dem Potsdamer Markt präsent.
- c) Die Konzeption der „Anger-Dörfer“ bietet die Freiheit, im Neubau sowohl Miet-, wie auch Eigentumswohnungen und Häuser zu entwickeln. Neben dem individuellen real geteilten Grundstück für Bungalow-, Einfamilienhaus- oder Doppelhausbebauung sind auch Baugruppenprojekte oder Spezialimmobilien möglich. Die Bau- und Grundstücksstruktur der „Anger-Dörfer“ ist auch für Seniorenwohnungen, wie auch für Wohnhöfe älterer Menschen, z. B. auch Demenz-Kranker, ideal nutzbar. Bauträgerfähige Reihenhäuserprojekte können ebenso realisiert werden, wie kleinere Miethausanlagen von Bestandshaltern.
- d) Einfamilien- und Doppelhausprojekte auf klassischer Einzelparzelle werden im Berg-Viertel, den Anger-Dörfern und der „Schönen Aussicht“ angeboten. Die Südhang-Lage der „Schönen Aussicht“ erlaubt, Grundstücke zur individuellen Bebauung mit besonderer landschaftlicher Prägung anzubieten. Der Potsdamer Wohnungsmarkt ist u. a. durch eine kontinuierliche Nachfrage auch nach Grundstücken in diesem Segment

geprägt. Nach Abschluss der Vermarktung der Einfamilienhaus-Flächen im Bornstedter Feld in den nächsten 5 Jahren wird es in Potsdam zusehends problematisch werden, dieses Segment noch zu bedienen. In der Hanglage mit Sicht zum Fahrländer See kann hier ein qualifiziertes Angebot gemacht werden.

Das Entwicklungsszenario Anger-Höfe berücksichtigt, dass möglichst zu allen Zeiten, also in allen Jahreszeiten, alle unterschiedlichen Marktnachfragen bedient werden können. Auf zyklische Schwankungen der Nachfrage in Teilmärkten kann so flexibel reagiert werden. Brechen einzelne Marktsegmente zeitweise weg oder verringert sich die Nachfrage, ist es möglich, kurzfristig Angebote für andere marktfähige Verkaufsgrundstücke zu machen.

Das Gebiet hat naturräumliche und städtebauliche Vorteile, die aber durch die größere Entfernung zur Potsdamer Innenstadt und schlechtere ÖPNV-Anbindung zum Teil aufgewogen werden. Die Vermarktungspreise und Mieten müssen demgemäß wesentlich unterhalb der in stadtnäheren Lagen aktuell erzielbaren Werte liegen. Darauf nehmen die in der Planung angesetzten Grundstücksverkaufspreise Rücksicht.

7.4.2 Zeitliche Planung

In Kap. 7.2.1 wurde ermittelt, dass der jährliche Neubaubedarf in Potsdam sich auf ca. 1.200 Wohnungen beläuft, wovon ca. 250 - 500 auf den Eigentums-Sektor entfallen.

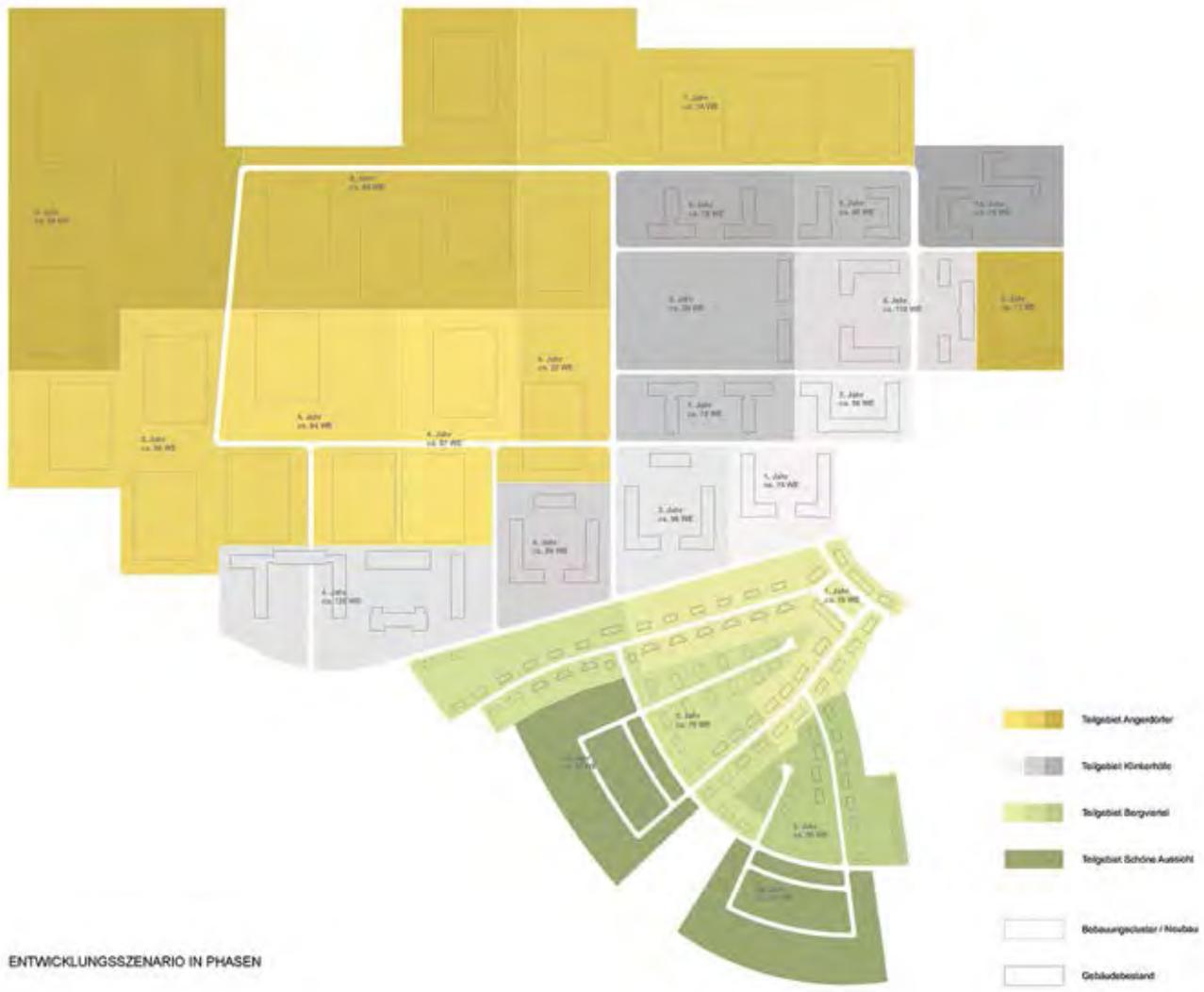
Dennoch kann jährlich nur ein Teil der Potsdamer Wohnungs-Nachfrage auf den Standort Krampnitz gelenkt werden. Die Randlage und der Charakter des Konversions-Standortes sind zumindest anfänglich vermutlich auch Hemmschwellen für eine große Nachfrage. Andererseits sind die Neubau-Siedlungen in Fahrland und Groß-Glienicke auch vermarktet worden, es kann also keine Rede davon sein, dass für Stadtteile in Randlage keine latente Nachfrage vorhanden wäre.

Es wird deshalb in dieser Untersuchung davon ausgegangen, dass jährlich etwa 150 Wohnungen in den Anger-Höfen verkauft oder vermietet werden können, das sind zwischen 10 und 15 % des jährlichen Neubau-Volumens in Gesamt-Potsdam. Dieser Anteil erscheint nicht zu hoch und ist eher vorsichtig geschätzt. Sobald Anfangsprobleme überwunden und das Projekt bekannt und akzeptiert ist, sind vermutlich auch größere Jahresscheiben möglich. In der VU wird dennoch eine wirtschaftliche Realisierungszeit des Projekts von 11 Jahren angenommen.

Die Gesamtentwicklung von der Etablierung eines handlungsfähigen Treuhandvermögens bis zum Abschluss der Bautätigkeit der Wohnungsbauvorhaben wird ca. 13 - 14 Jahre in Anspruch nehmen. Darin enthalten sind ein ca. einjähriger Vorlauf bis zur Vermarktung erster Teilbereiche und ein den Bauzeiten geschuldeter Nachlauf bis zum Bezug der letzten Wohnungen und Häuser.

Die Ausschöpfung des Potentials von ca. 150 Wohnungen ist nur dann realistisch, wenn ständig eine möglichst große Bandbreite unterschiedlicher Wohnungen angeboten wird, also möglichst viele Nachfrager-Gruppen gleichzeitig angesprochen werden. Nur dieses ermöglicht auch Werbung und Nachfragebindung durch die ersten Hinzieher.

Daraus folgt, dass es falsch wäre, die einzelnen Planungsgebiete nacheinander zu realisieren, weil diese unterschiedliche Gruppen ansprechen. Während die Klinker-Höfe eher Mieter-orientiert sind, sind Berg-Viertel, Anger-Höfe und Schöne Aussicht stärker Eigentümer-Projekte für Selbstnutzer. Infolgedessen müssen Klinker-Höfe und die anderen Planungsgebiete ständig parallel entwickelt und angeboten werden. Daran müssen sich die Erschließung und die zeitliche Planung einzelner Bauabschnitte anpassen. Becher+Rottkamp haben daher eine entsprechende Zeitachse für die gesamte Realisierung entwickelt, die in Abb. 7.5 wiedergegeben ist.



ENTWICKLUNGSSZENARIO IN PHASEN

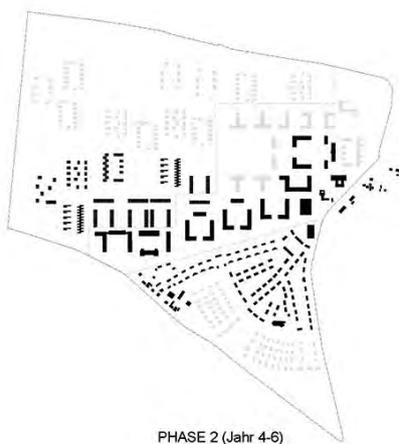
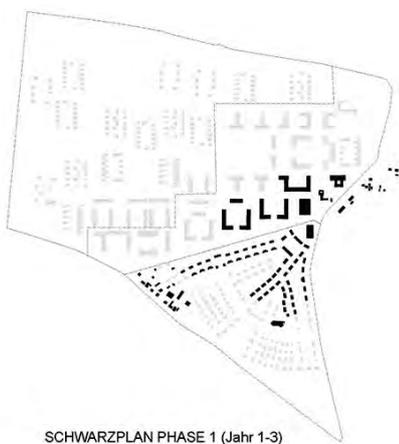


Abb. 7.5 Die Gesamtentwicklung der Anger-Höfe in Zeitphasen

Aufgrund der hohen Kosten ist eine frühzeitige einmalige Beräumung des Technik-Bereichs wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Abrisse und Beräumungen sollen deshalb in 8 Jahresscheiben und in größeren räumlichen Bau-losen erfolgen. Die umfangreichen Abrisse im Berg-Viertel müssen bereits im 1. Jahr erfolgen. Im Technik-Bereich sollen sie immer im 2. Jahr vor Beginn der Neubautätigkeit erfolgen, damit die neuen Baugebiete frühzeitig vermarktet werden können. Dadurch gibt es immer Zonen der kompletten Realisierung und nicht eine Mischung von Ruinen-Zustand und sanierten Quartieren, die nicht vermarktungsförderlich wäre. Dadurch ist es auch möglich, die noch nicht geräumten Teile des Technik-Bereichs zwischenzeitlich wirksam durch Zäune vor Betreten zu schützen.

Die Realisierung des Umbaus und der Neubebauung soll im 2. Jahr vom Torplatz aus gleichzeitig in den Klinker-Höfen und dem Berg-Viertel beginnen und sich von dort nach Westen fortsetzen. Nach vollständiger Realisierung des Berg-Viertels im 4. Jahr würden die ersten Anger-Dörfer vom Eingang Gellertstraße aus erschlossen werden können und danach allmählich der nördliche Teil der Klinker-Höfe realisiert werden.

Zur Sicherstellung der Erschließung ist der Baubeginn für die Haupt-Erschließung, die in Planstraße 1 (ehemalige Ketziner Straße) liegt, bereits im 1. Jahr erforderlich. Die übrige Erschließung wird mit angemessenem Vorlauf zur Realisierung der Baufelder erfolgen.

Insgesamt wurde für alle erforderlichen Maßnahmen und Handlungsfelder eine zeitliche Einordnung vorgenommen. Diese kann natürlich im Laufe der Realisierung entsprechend angepasst werden.

Daraus ergibt sich, dass städtebauliches Konzept, Vermarktungs-Konzept, zeitliches Konzept und Finanzierungs-Konzept eine Einheit darstellen, im Zusammenhang entwickelt worden sind und damit eine gute Basis für die tatsächliche Konversion dieses schwierigen Geländes bilden.

§ 165 Abs.3 Nr.4 BauGB fordert, dass „die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes gewährleistet ist.“ Wie oben beschrieben trägt das Konzept Anger-Höfe dieser Forderung in vollem Umfang Rechnung.

8. Beteiligungsverfahren gemäß § 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB

8.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB i. V. m. § 139 Abs. 2 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in sinngemäßer Anwendung der Verfahrensvorschriften der Bauleitplanung vorab zu beteiligen. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob Planungsabsichten und sonstige Maßnahmen der öffentlichen Auftraggeber die generelle oder zügige Umsetzung der Planung gefährden können. Die Ergebnisse der Trägerbeteiligung sind in die Abwägung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB einzubeziehen.

Hierzu sind die Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 1 bis Abs. 4 und 6 BauGB zu beteiligen. Dabei sind die unterstützenden Behörden oder Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der ihnen sonst übertragenen Aufgaben zur Unterstützung gehalten. Eine Verpflichtung, die Träger öffentlicher Belange im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen explizit zu beteiligen folgt aus den genannten Rechtsvorschriften indes nicht. Erforderlich und ausreichend ist es, dass die gebotenen Informationen tatsächlich ermittelt werden und sich hieraus die erforderlichen Erkenntnisse über die Inanspruchnahme des städtebaurechtlichen Instrumentariums herleiten lassen. In diesem Zusammenhang spielt eine besondere Rolle, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den für die Bauleitplanung geltenden Vorschriften zu erfolgen hat. Dementsprechend konnten für die Ermittlung der Planungsabsichten der Träger öffentlicher Belange die Stellungnahmen und Aussagen ausgewertet werden, die die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der im zeitlichen Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen erfolgenden Aufstellung des Flächennutzungsplans abgegeben haben. Insofern kann auf die Darstellung des Flächennutzungsplans der LHP in Kapitel 3.2 verwiesen werden.

8.2. Beteiligung der Betroffenen und Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft

Die Betroffenen, d. h. insbesondere die Eigentümer, Mieter und Pächter sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen.

8.2.1 Beteiligung des Landes Brandenburg

Für das Land Brandenburg wurde das Ministerium der Finanzen beteiligt. Das Land erklärte seine Bereitschaft, die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu unterstützen. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass das Land in keinem Fall als Investor auftreten werde und auch nicht gemeinsam mit anderen Verfügungsberechtigten die planerischen Vorstellungen der LHP umsetzen werde. Sobald das Land nach gerichtlicher Klärung wieder uneingeschränkt über die von ihm veräußerten Grundstücke verfügen sollte, bestehe, in Abstimmung mit der Stadt, die Bereitschaft, diese Grundstücke wieder zu veräußern.

8.2.2 Beteiligung der Erwerber der im Jahre 2007 seitens des Landes veräußerten Grundstücke

Wie bereits unter 7.3.3 dargelegt, wurden im Hinblick auf die ungeklärten Eigentumsverhältnisse auch die Käufergesellschaften der im Jahre 2007 seitens des Landes veräußerten Grundstücke nach ihren Absichten befragt. Es wurde die beabsichtigte Planung in den Grundzügen erläutert und erfragt, ob die jeweilige Gesellschaft bereit und in der Lage ist, die privatwirtschaftlichen und öffentlichen Investitionen selbst zu realisieren oder ob die Grundstücke zum o. g. Verkehrswert an die LHP veräußert werden sollen. Die Schreiben vom 5. März 2012 sind bis zum Abschluss der Untersuchung Ende August 2012 jedoch nicht inhaltlich beantwortet worden. Stattdessen wurde das Verlangen auf Akteneinsicht gestellt, das die LHP aus rechtlichen Gründen versagen musste. Das Angebot auf eine mündliche Erörterung der Planung und die Beantwortung von Fragen ist

nicht angenommen worden. Daher konnte im Rahmen dieser Untersuchung nicht in Erfahrung gebracht werden, welche Absichten und objektiven Fähigkeiten die Käufergesellschaften für den Fall haben, dass sie tatsächlich in den Eigentümerstatus gelangen. Nach vorliegender Kenntnis handelt es sich um weitgehend vermögenslose Gesellschaften ohne sonstige Geschäftstätigkeit, die rechtlich nicht in einen handlungsfähigen und wirtschafts-starken Konzernverbund eingebunden sind. Auch aus diesem Grund besteht die berechtigte Befürchtung, dass sie keinen oder nur einen geringen Beitrag zur Entwicklung von Krampnitz leisten können.

8.2.3 Beteiligung privater Eigentümer

Die privaten Eigentümer im Umfeld der Kaserne wurden entsprechend dem Planungsfortschritt teilweise im Oktober 2011, teilweise im Februar bis Mai 2012 mittels Brief über die möglichen Absichten der Stadt informiert und mithilfe eines Fragebogens zur Rückäußerung über die Nutzung Ihrer Grundstücke und zu Ihren eigenen Planungen gebeten. Das Resultat der Befragung und die Beteiligung daran waren in den einzelnen Planungs-gebieten sehr unterschiedlich.

In der **Hannover-Siedlung** (siehe Kap. 4.2.5) sollen die privaten bebauten Grundstücke nicht in den geplanten Entwicklungs-Bereich einbezogen werden. 2 beantwortete Fragebögen gaben keine Hinweise auf Gründe, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen könnten.

Die 14 Grundstücke der **Gellert-Siedlung** (siehe Kap. 4.2.6) sollen ebenfalls nicht in den geplanten Entwick-lungs-Bereich einbezogen werden, weil hier verfestigte Nutzungsstrukturen vorliegen, die durch die benachbarte Kasernenplanung nicht verändert werden müssen. Von 5 befragten dort ansässigen Haushalten hat nur einer den Fragebogen beantwortet. Dabei wurde der Hinweis auf eine durchquerende Kasernen-Entwässerung gegeben.

Innerhalb der Gellert-Siedlung befinden sich neben den o. g. Nutzern auf mehreren Flurstücken Wohnhäuser und Betriebsgebäude eines **landwirtschaftlichen Betriebs**, der bereits seit 1946 hier ansässig und in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach ausgebaut worden ist. Dieser Betrieb bewirtschaftet eigene und gepachtete Flächen am Südhang des Aasbergs und im weiteren Umfeld. Die Eigentümer wollen den Betrieb weiterführen und ausbauen und beabsichtigen keine Nutzungsänderung. Sie sind deshalb gegenwärtig nicht mitwirkungs-bereit. Durch die Planung der Schönen Aussicht würde der Betrieb Verluste an landwirtschaftlichen Nutzflächen erleiden. Gemäß § 189 BauGB ist die Gemeinde in einem solchen Fall im Rahmen der Durchführung verpflichtet, mit den Eigentümern zu klären, ob Ersatzland angestrebt wird, und sie ggfs. bei der Beschaffung von Ersatzland zu unterstützen. Nach dem Planungs-Konzept Anger-Höfe verbleiben auch nach Realisierung des Teilprojekts Schöne Aussicht nicht bebaute Flächen am Aasberg im Umfang von ca. 4 ha, die weiter landwirtschaftlich genutzt werden können. Für die Ersatzbeschaffung von Flächen bieten sich durch die geplante Umwidmung ökonomisch interessante Perspektiven.

Die Eigentümer der übrigen **unbebauten Flächen am Aasberg** haben sich folgendermaßen geäußert:

- 2 Eigentümer verpachteter landwirtschaftlicher Flächen haben keine eigenen Auskünfte und Erklärungen abgegeben (1,8 ha).
- 1 Eigentümer, der seine Flächen an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet hat, will die Grundstücke nicht an die LHP verkaufen, sondern beabsichtigt eine Eigenentwicklung oder einen Verkauf an Investoren (1,9 ha).
- 6 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften, die jeweils über kleinere brach liegende Flurstücke verfügen, wollen teilweise an die LHP verkaufen, teilweise die Grundstücke selbst entwickeln oder sind unentschlossen (1,2 ha).

- 3,5 ha am nordöstlichen Rand des Aasberg gehören 5 Eigentümern und werden teilweise als Flächen für Baumschulzwecke oder als Lagerfläche für Gartenbetriebe genutzt. Eines der Grundstücke ist ersichtlich ungenutzt, hier befindet sich die ungenehmigte vermutete Aasberg-Ablagerung bzw. Vergrabung. Von 2 Eigentümern liegen keine Äußerungen vor, 2 wollen ihre Grundstücke an die LHP oder an Investoren veräußern, aber keine Eigenentwicklung betreiben, eine Äußerung ist nicht verwertbar.

Für das geplante Gebiet der Schönen Aussicht liegen bei den jetzigen 15 Eigentümern also unterschiedliche und teilweise gegensätzliche Interessen vor. Weil für die Realisierung der Planung eine umfassende Bodenordnung erforderlich ist, scheidet die Realisierung der Planung durch einen Städtebaulichen Vertrag aus, weil damit die Interessengegensätze und -unterschiede nicht bewältigt werden können. Außerdem ist aufgrund der Vielzahl der Eigentümer kein einheitlich handlungsfähiger Vertragspartner vorhanden. Nur bei wenigen Eigentümern besteht die Bereitschaft des Verkaufs der Flächen an die Stadt. Weil die Realisierung der Schönen Aussicht erst nach 2020 erfolgen soll, besteht ausreichend Zeit, u. U. vorhandene Konflikte zu bewältigen und die Eigentümer bei der Entwicklung ihrer eigenen Vorstellungen zu unterstützen. Der Flächenerwerb durch die LHP soll minimiert und möglichst viele Realisierungsmöglichkeiten auf vertraglicher Basis innerhalb der Möglichkeiten einer Entwicklungsmaßnahme genutzt werden.

Die 5 Eigentümer der 8 **Gärtner-Grundstücke** (siehe Kap. 4.2.7) haben sämtlich die Briefe mit der Bitte um Auskunft durch Beantwortung eines Fragebogens unbeantwortet gelassen. Auch telefonische Nachfragen und Erläuterungen blieben erfolglos. Ein anderes aktives Vorgehen der Eigentümer ist ebenfalls nicht erfolgt. Über die Absichten der Eigentümer ist daher nichts bekannt. Im Rahmen der Planung ist beabsichtigt, diese Grundstücke einer Bebauung mit Doppelhäusern zuzuführen. Zu diesem Zweck soll das Gelände Bestandteil der geplanten Entwicklungsmaßnahme werden, weil die erforderliche Erschließung zwingender planerischer Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist. Objektive Nachteile der Eigentümer sind nicht zu erkennen, weil ihre Grundstücke eine Wertsteigerung erfahren werden. Die Realisierung soll in den Jahren 6 und 10 der Maßnahme erfolgen, also voraussichtlich in den Jahren 2018 und 2022, sodass kein aktueller Handlungsdruck besteht. Bei Bereitschaft der Eigentümer und/oder sehr positivem Verlauf der Maßnahme ist in Teilen auch eine frühere Realisierung möglich.

Die Eigentümer der 3 Flurstücke **am Westrand der Kaserne** (siehe Kap. 4.2.11), die teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise mit Resten der ehemaligen Kaserne belegt sind, wollen entweder die Beräumung der Gelände gestatten oder aber die Kasernen-Teilflächen an die Stadt veräußern. Die Befragung hat deshalb kein Hindernis für eine Einbeziehung des Bereichs in eine Entwicklungsmaßnahme ergeben.

Am Westufer des Krampnitzsees sollen 2 Grundstücke der LHP und 6 private Flurstücke von 3 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften in die Maßnahme einbezogen werden (siehe Kap. 4.2.12). Es sollen ein Uferwanderweg angelegt und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (Seenutzung, Sport, Restauration) eröffnet werden. Die planerischen Absichten sind noch unbestimmt, benötigen eine Phase der Projektentwicklung und hängen von der Realisierung der Konversion des Kasernengeländes ab. Ein privates Grundstück wird intensiv wirtschaftlich als Baumschule genutzt; hier werden mögliche Nachteile befürchtet. Die Grundstücke eines weiteren Eigentümers sind ungenutzt, die des dritten Eigentümers haben eine Teil-Nutzung als Baumschule. Die Eigentümer sind nicht bereit, die Grundstücke an die Stadt zu veräußern; mögliche Privat-Investitionen wollen sie selbst realisieren, ggfs. auch Grundstücke an private Investoren veräußern. Weil die Realisierung dieses Abschnittes erst in einer späteren Phase erfolgen kann, die Planung noch unbestimmt ist und unterschiedliche Eigentümer vorhanden sind, besteht gegenwärtig und in absehbarer Zeit keine Aussicht auf Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, der eine geschlossene Einbeziehung dieses Geländes in die Gesamtmaßnahme ermöglichen würde. Andererseits können die Interessen der Eigentümer innerhalb einer Entwicklungsmaßnahme ausreichend gewahrt werden. Es liegt deshalb kein Hinderungsgrund für die Einbeziehung des Bereichs in die Entwicklungsmaßnahme vor.

Das Ergebnis der obigen Prüfung hat eindeutig ergeben, dass aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der geäußerten Eigentümer-Interessen eine Realisierung des Projekts Anger-Höfe durch einen Erwerb aller Flächen seitens der Stadt Potsdam oder durch den Abschluss eines oder mehrerer Städtebaulicher Verträge

nicht möglich ist. Es gibt zwar etliche mitwirkungsbereite Eigentümer, die grundsätzlich veräußerungsbereit sind oder selbst investieren wollen, aber deren Zahl und Gewicht reicht nicht aus, weil zahlreiche andere Eigentümer gegenwärtig als nicht mitwirkungsbereit eingestuft werden müssen. Weil die Konversion des Standortes und die Schaffung eines funktionsfähigen Stadtteils aber nur als sicher planbare Gesamtmaßnahme möglich ist, kommt deshalb als städtebauliches Instrument nur die Festsetzung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Betracht.

Positiv ist, dass mehrere private Eigentümer bereits in diesem frühen Stadium ihr Interesse und ihre Bereitschaft bekundet haben, ihre Grundstücke aktiv selbst baulich zu entwickeln. Diese Angebote sollten in der Folge aktiv ausgelotet und nach Möglichkeit zum Abschluss von Realisierungsverträgen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme genutzt werden, sobald das dafür erforderliche Baurecht in Aussicht steht.

8.3 Abwägung

Gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Namentlich die Belange der Eigentümer sind bereits durch die Festsetzung der Entwicklungssatzung selbst unmittelbar berührt. Deren Betroffenheit besteht insbesondere darin,

- nicht an dem durch die Gesamtmaßnahme bewirkten Planungsgewinn zu partizipieren,
- ihr Grundstück bei fehlender Investitionsbereitschaft oder -fähigkeit zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert abgeben zu müssen,
- in dem besonderen Genehmigungsvorbehalt, dem bauliche Vorhaben, Grundstücksteilungen sowie Rechtsgeschäfte unterworfen sind und
- in der Einschränkung der Beleihbarkeit ihrer Grundstücke.

Die Betroffenheit ist indes bereits bei der Prüfung der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme gewürdigt worden, indem festgestellt wurde, dass die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient und weder durch andere Instrumente als dem Entwicklungsrecht noch an anderer Stelle innerhalb der Stadt Potsdam wirksam umgesetzt werden könnte.

Im Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vielmehr die Ziele und Zwecke der Maßnahme sowie die Abgrenzung des Gebiets zu würdigen, wobei noch nicht bestimmt ist, welche planerischen Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke letztlich getroffen werden sollen. Dieser Konzeption der LHP sind die privaten Belange der Betroffenen entgegenzustellen.

Demnach sind insbesondere diejenigen Eigentümer betroffen, die ihr Grundstück zum Arbeiten oder zum Wohnen selbst nutzen.

Ebenfalls erheblich betroffen sind diejenigen Eigentümer, die ihr Grundstück vermietet oder verpachtet haben. Eine besondere Betroffenheit ist hierbei insbesondere dann zu sehen, wenn die Miet- oder Pachteinahmen den Lebensunterhalt des Eigentümers sichern.

Weniger betroffen sind hingegen Eigentümer von Grundstücken, die zwar erschlossen sind aber nicht genutzt werden bzw. jene Grundstücke, die derzeit brachliegen und die ohne eine städtebauliche Planung bzw. städtebauliche Erschließung nicht bebaubar bzw. wirtschaftlich nutzbar sind.

Wie oben beschrieben wurde bei der Abgrenzung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs darauf geachtet, privaten Belangen dadurch Rechnung zu tragen, dass einige untersuchte Bereiche nicht in die Entwicklungsmaßnahme einbezogen werden. Andererseits wäre die Schaffung von Wohnstätten sowie die Wiedernutzung brachliegender Flächen dann nicht möglich, wenn der überwiegende Teil des untersuchten Bereichs nicht in

die Entwicklungsmaßnahme einbezogen wird. Vielmehr erfordern die öffentlichen Belange die Schaffung eines eigenständigen Stadtteils und die Inanspruchnahme des überwiegenden Teils der untersuchten Bereiche. Durch den Planungsumgriff werden vorwiegend solche Grundstücke betroffen, deren Eigentümer nach der oben skizzierten Unterscheidung graduell weniger betroffen werden. Von einer Einbeziehung dieser Areale kann unabhängig von der Betroffenheit der Grundstückseigentümer bereits deshalb nicht abgesehen werden, weil anderenfalls die Schaffung eines eigenständigen Stadtteils mit der Schaffung der erforderlichen Wohnstätten sowie eine Wiedernutzung der brachliegenden Flächen nicht möglich gewesen wäre.

Im Übrigen führen auch die festgestellten Planungsabsichten der Träger öffentlicher Belange zu keinem anderen Ergebnis.

8.4 Abgrenzung des Entwicklungsbereichs

Gemäß § 165 Abs. 5 ist ein Städtebaulicher Entwicklungsbereich „so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden“. In den Kap. 4.2, 5 und 6 wurden die räumlichen Bereiche des Kasernenareals und seiner Umgebung, die funktionalen Bezüge und die geplanten Maßnahmen detailliert beschrieben.

Im Ergebnis soll der beabsichtigte Entwicklungsbereich folgende oben beschriebene Teilbereiche umfassen (Abb. 8.1):

- Teilbereich 1: Mannschaftsgebäude der ehemaligen Kaserne
- Teilbereich 2: Wohnsiedlung der ehemaligen Kaserne
- Teilbereich 3: Technik-Bereich der ehemaligen Kaserne
- Teilbereich 4: Nordost-Zufahrt der ehemaligen Kaserne
- Teilbereich 5: Hannover-Siedlung ohne die bebauten privaten Grundstücke Hannoversche Str. 1 - 12 u. 14
- Teilbereich 7: Gärtner-Grundstücke
- Teilbereich 8: Landwirtschaftliche und Brachflächen am Aasberg
- Teilbereich 10: Ketziner/Gellertstraße entlang des Areals von Kaserne und Aasberg-Flächen
- Teilbereich 11: Private Flurstücke am Westrand der ehemaligen Kaserne ohne die landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Teilbereich 12: Ufergrundstücke am Westrand des Krampnitzsees
- Teilbereich 13: Potsdamer Chaussee von der Einmündung der Hannoverschen Straße im Süden bis östlich der Unterquerung des Großen Grabens (Teil von Flurstück 144) im Nordosten.

Nicht Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme sollen folgende Teilbereiche werden:

- Teilbereich 5: Die privaten Grundstücke Hannoversche Str. 1 - 12 und 14 (s. o.)
- Teilbereich 6: Gellert-Siedlung
- Teilbereich 9: Waldfläche im Dreieck Potsdamer Chaussee/Gellertstraße

Die Liste der einzubeziehenden Flurstücke ist in Anlage 3 wiedergegeben.



Abb. 8.1 Abgrenzung des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 BauGB

rote Linie = äußere Begrenzung des Entwicklungsbereichs
rote Flächen = Flurstücke, die nicht Bestandteil des Entwicklungsbereichs werden sollen.

Plangrundlage: Liegenschaftskarte der LHP, Stand: August 2012, Abbildung ohne Maßstab



Abb. 9.1 Baufelder des Zielkonzepts Anger-Höfe

9. Untersuchung der wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte einer potentiellen Entwicklungsmaßnahme

§ 171 Abs. 2 des Baugesetzbuchs schreibt vor, dass die Gemeinde für eine Entwicklungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen hat. „Zu berücksichtigen sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind.“ § 171 Abs. 1 bestimmt, dass „Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen“ nur zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme verwendet werden dürfen, sie dürfen also nicht für Zwecke außerhalb der Entwicklungsmaßnahme verwendet werden. Daraus folgt, dass alle zu erzielenden Einnahmen und alle erforderlichen Kosten sachgemäß und vollständig gemäß dem jeweiligen Planungsstand zu ermitteln sind wie es auch für das gesamte Haushaltswesen einer Kommune vorgeschrieben ist. Ändert sich die städtebauliche Planung, ist demgemäß auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht anzupassen.

Dieses Vorgehen ist erforderlich, weil ein eventueller Überschuss einer Entwicklungsmaßnahme auf alle Eigentümer des betreffenden Gebiets entsprechend den Anfangswerten ihrer verwandten Grundstücke zu verteilen ist, ein Defizit aber von der Gemeinde zu tragen ist. Daraus folgt, dass das Vermögen einer Entwicklungsmaßnahme bis zum Ende getrennt vom übrigen Gemeindevermögen zu bewirtschaften ist (Treuhandvermögen) und dass bei der wirtschaftlichen Planung und Umsetzung dieselben Sorgfaltspflichten wie im normalen Haushaltswesen zu befolgen sind.

9.1 Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und Prognose der Endwerte der neu geordneten Grundstücke

Es ist im Rahmen einer VU nicht erforderlich, eine Wertermittlung gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung durchzuführen. Dies wird weder gesetzlich noch von der Rechtsprechung gefordert und ist auch nicht übliche Praxis, weil es in diesem frühen Stadium unverhältnismäßig und unwirtschaftlich wäre und Vorbereitende Untersuchungen wesentlich verteuern würde. Die erforderliche Abschätzung der Ausgaben für Grunderwerb und der Einnahmen aus Grundstücksverkäufen kann sich also in dieser Phase auf die allgemein zur Verfügung stehenden Informationen stützen, sofern dies sachgerecht erscheint.

Anfangswerte

Es wurden im Februar 2012 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beim Gutachter-Ausschuss für Grundstückswerte der LHP sowie beim Oberen Gutachterausschuss für Brandenburg eingeholt. Beide Abfragen ergaben, dass vergleichbare oder ähnliche Verkäufe von großflächigen Kasernengeländen in den letzten Jahren in Potsdam, im Umland von Berlin sowie in den größeren Städten von Brandenburg nicht stattgefunden haben, sodass keine Verkehrswerte durch Vergleichsverfahren ermittelt werden können.

Wesentliche Beiträge zur Ermittlung der Anfangswerte sind aber durch die Wertermittlung im Auftrag der BBG für die Landes- und Bundesgrundstücke des Kasernenareals im Jahr 2006 sowie durch die danach erfolgte Ausschreibung und die Kaufvertragsabschlüsse geleistet worden. Im Prinzip hat damals und später ein Markt-Test für erzielbare Kaufpreise stattgefunden, der in Teilen auch heute noch relevant sein könnte soweit die selbe Planung verfolgt würde. Für das Gelände der Mannschaftsgebäude trifft dies im Prinzip zu, sodass der dafür im Rahmen der Kaufverträge vereinbarte Preis bis zum Zeitpunkt einer notwendigen Anfangswertermittlung für diese Grundstücke in der Kofi Berücksichtigung fand.

Für die übrigen Grundstücke des Kasernengeländes (Wohnsiedlung und Technik-Bereich) sind keine Käufe wirksam zu Stande gekommen, sodass deren vereinbarte Kaufpreise vom Markt falsifiziert wurden. Eine überschlägige Ermittlung unter Anwendung der in dieser Untersuchung erarbeiteten Daten für Abrisse, Altlastenbeseitigung, Erschließung, Zeitperspektive usw. hat ergeben, dass die Anfangswerte dieser Gelände aufgrund der hohen Aufwendungen für die Baureifmachung bei Null liegen, was nicht verwunderlich ist.

Im Umfeld der Kaserne werden baulich genutzte Grundstücke nicht für die geplante Entwicklung beansprucht, sondern nur nicht bebaute. Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke sind in den Grundstücksmarktberichten der LHP veröffentlicht worden und können auf das Planungsgebiet angewandt werden.

Anfangswerte spiegeln sich in den Ausgaben für Grunderwerb wieder (Tab. 9.1) und finden Verwendung bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge privater Grundstücke (Tab. 9.2).

Endwerte

Verkehrswerte für erschlossene Grundstücke sind in den Grundstücksmarktberichten der LHP veröffentlicht worden. Es liegen auch umfangreiche Vermarktungserfahrungen aus der Tätigkeit von POLO für das Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld sowie in anderen Potsdamer Stadtteilen vor. Daraus wurden Kaufpreis-Einschätzungen für die in den Anger-Höfen zu vermarktenden Grundstücke abgeleitet. Parallel wurden Einschätzungen relevanter Marktteilnehmer abgefragt und eine unabhängige Expertenmeinung eingeholt. Die Ergebnisse aller 3 Betrachtungen lagen eng beieinander, sodass ausreichend verlässliche Endwerte abgeschätzt werden konnten. Die Verwendung der Zahlen wird im Kapitel 9.2 beschrieben.

Veröffentlichung

Im Rahmen dieser Broschüre können weder die Anfangs- noch die Endwerte einzelner Grundstücke oder Planungsbereiche ziffernmäßig wiedergegeben werden, weil diese bei öffentlichem Bekanntwerden äußerst negative Wirkungen auf die Durchführung der Maßnahme haben könnten. Die Werte können deshalb nur im Rahmen einer vertraulichen Unterrichtung an besonders Berechtigte mitgeteilt und dort diskutiert werden. Die kommunale Bewertungsstelle der LHP hat die Vorgehensweise und die zugrunde gelegten Zahlen für plausibel erklärt (Schreiben vom 24.7.2012).

9.2 Ermittlung der Einnahmen einer potentiellen Entwicklungsmaßnahme

Die Einnahmen resultieren aus der Veräußerung der baureifen und erschlossenen Grundstücke sowie aus den Zahlungen von Ausgleichsbeträgen, die von privaten Eigentümern auf vertraglicher Grundlage oder aufgrund eines Bescheids gezahlt werden. Im Projekt Anger-Höfe ist im Rahmen dieser Modell-Rechnung davon ausgegangen worden, dass die Flächen des Kasernengeländes erworben und nach Entwicklung veräußert werden, während bei den im privaten Besitz befindlichen Entwicklungsflächen kein Durchgangserwerb erfolgen soll und deshalb hier Ausgleichsbeträge in Höhe der Wertentwicklung anfallen. Diese Annahme ist sinnvoll, weil bei privaten Flächen meistens vertragliche Lösungen realisiert werden können, die zu einer gleich hohen Einnahme bei Vermeidung einer mehrfachen Zahlung von Grunderwerbsteuer führen. Unter Anwendung der oben ermittelten Endwerte auf das Realisierungskonzept Anger-Höfe ergeben sich Einnahmen von insgesamt 57,5 Mio. €, die grundstücksscharf ermittelt wurden. Diese sollen durch kontinuierliche Verkäufe in den Jahren 2 bis 11 der Entwicklung erzielt werden. Jährlich sollen Beträge in Höhe zwischen 4,3 und 6,3 Mio. € eingenommen werden, was eine kontinuierliche Beräumung und Erschließung des Geländes voraussetzt. Die Baufelder des Projekts sind in Abb. 9.1 dargestellt.

Um die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich korrekt vollständig abzubilden, wurden auch die Gesamt-Kosten der Altlastensanierung des Standorts Wäscherei in Höhe von 3,5 Mio. € in der Kostenseite aufgenommen. Weil diese Kosten jedoch vom Land Brandenburg außerhalb der städtebaulichen Maßnahme getragen werden müssen, ist die Bezahlung auch auf der Einnahmeseite in derselben Höhe dargestellt worden.

Aus Verkäufen, Ausgleichsbeträgen und der Kostentragung Altlasten Wäscherei ergeben sich Gesamteinnahmen von 61,0 Mio. €.

Tab. 9.1 Maßnahmen-, Zeit- und Ausgabenplanung

| Maßnahme | Real.-Jahr | Betrag € | Maßnahme | Real.-Jahr | Betrag € |
|---|------------|-------------------|---------------------------------|------------|-------------------|
| Grunderwerb | | | Straßen-Erschließung | | |
| Grunderwerb | 1/4/8 | 1.694.346 | Aufbruch/Abriss Klinker-Höfe | 2 - 9 | 1.337.704 |
| Ordnungsmaßnahmen | | | Aufbruch/Abriss Berg-Viertel | 2 - 3 | 549.193 |
| <i>Altlastensanierung</i> | | | Planstraße 1 (Ketziner Str.) | 1/2 | 1.229.648 |
| - Wäscherei/Quelle | 1 | 1.884.000 | Kreisel B2 | 1/2 | 533.120 |
| - Wäscherei/Fahne | 1 - 7 | 1.307.000 | Kreisel L92 | 1/2 | 533.120 |
| - Wäscherei/Luch | 1 - 11 | 336.000 | RW-Auslauf Krampnitzsee | 1/2 | 399.840 |
| Zw.-Su. Wäscherei | | 3.527.000 | RW-Auslauf Fahrländer See | 1/2 | 399.840 |
| - TB West | 2 - 6 | 420.000 | Schaltschrank | 1/2 | 11.995 |
| - TB Südwest | 1 - 6 | 1.050.000 | Planstraße 2 | 3/4/8 | 418.766 |
| - TB Zentrum | 1 - 7 | 215.000 | Planstraße 3 | 2/3 | 310.376 |
| - TB Nordost | 1 - 7 | 215.000 | Anschluß Planstraße 3 | 4 | 86.118 |
| Zw.-Su. W/S/Z/N | | 1.900.000 | Planstraße 3.1 | 4 | 236.579 |
| Su. Altlasten | | 5.427.000 | Planstraße 4 | 3 | 824.755 |
| <i>Abrisse / Entsorgung / Bodenverbesserung</i> | | | Anschluß Planstraße 4 | 4 | 181.971 |
| - Klinker-Höfe | 1/2/6 | 327.493 | Planstraße 5 | 8 | 527.791 |
| - Berg-Viertel | 1 | 1.344.095 | Planstraße A | 3 | 135.455 |
| - TB Nordost | 7 | 1.376.787 | Gehweg A.1 | 1/2 | 37.318 |
| - TB Nord | 6 | 1.051.873 | Planstraße B | 4 | 274.673 |
| - TB Nordwest | 8 | 1.784.657 | Planstraße C | 5 | 226.576 |
| - TB West | 5 | 1.474.290 | Planstraße C.1 | 5 | 264.349 |
| - TB Zentrum | 3/4 | 2.421.275 | Planstraße D | 7 | 289.953 |
| - TB Südwest | 2 | 951.951 | Planstraße E | 8/10 | 288.787 |
| - Außen/Nordwest | 8 | 53.606 | Planstraße E.1 | 9 | 146.475 |
| - Außen/West | 5 | 28.522 | Planstraße E.2 | 9 | 132.214 |
| - Außen/Südwest | 2 | 19.736 | Planstraße E.3 | 8 | 169.066 |
| - Mauern | 2 - 8 | 101.864 | Planstraße E.4 | 6 | 116.300 |
| - Aasberg-Abräumung | 8 | 1.423.772 | Planstraße F | 2/3 | 726.653 |
| Su. Abrisse usw. | | 12.359.923 | Platz Berg-Viertel | 3 | 267.140 |
| <i>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</i> | | | Planstraße G | 4 | 394.467 |
| - Gebäudesicherung | 1 - 6 | 550.000 | Planstraße H | 3 | 256.879 |
| - Geländesicherung | 1 - 11 | 388.000 | Gehweg H | 10 | 20.898 |
| - Kampfmittel-Vorsorge | 2 - 8 | 500.000 | Planstraße H.1 | 10 | 477.092 |
| - Boden-Archäologie | 2 - 7 | 525.000 | Planstraße H.2 | 10 | 146.058 |
| Su. Sonstige | | 1.963.000 | Planstraße I | 2 | 340.359 |
| Su. Ordnungsmaßnahmen | | 19.749.923 | Planstraße K | 4 | 134.823 |
| Planung + Vermessung | | | Gehweg K | 11 | 36.156 |
| - Rahmenplanung | 1/2 | 150.000 | Planstraße K.1 | 11 | 703.963 |
| - B-Pläne | 1 - 7 | 678.000 | Planstraße K.2 | 11 | 158.657 |
| - Fachgutachten B-Plan | 1 - 6 | 240.000 | Planstraße L | 11 | 283.671 |
| - Vertiefung Verkehrskonzept | 1/2 | 50.000 | Hannoversche Straße | 4/10 | 677.963 |
| - Umwelt-/Energiekonzept | 1/2 | 200.000 | Planstraße C | 5 | 180.061 |
| - Altlasten-Gutachten | 1 - 8 | 150.000 | Planstraße 3.1 | 6 | 427.429 |
| - Vermessung: Sonderung | 1 - 11 | 207.060 | Planstraße 5.1 | 6 | 590.430 |
| - Vermessung: Teilung | 1 - 11 | 353.430 | Planstraße 6 | 6 | 440.997 |
| - Vermessung: Gebühren | 1 - 11 | 43.500 | Dorfstr. A5/A6/A7 | 10 | 192.696 |
| Su. Planung+Vermessung | | 2.071.990 | Dorfstr. A17/A18/A19/A20 | 7 | 185.023 |
| Steuerung + Bauherr | | | Su. Straßen-Erschließung | | 16.303.398 |
| - Regiekosten | 1 - 11 | 4.650.000 | Grünmaßnahmen | | |
| - Bauherrenleistungen, Anteil: | | 3,0% | Auslichtung/Rodung | 2 - 4 | 1.505.612 |
| - a) Kalkulationsbasis | | 29.821.791 | Fauna | 2 - 8 | 100.544 |
| - b) Honorar | 1 - 11 | 894.654 | Benjes-Hecke | 5 - 8 | 143.990 |
| - Öffentlichkeitsarbeit | 1 - 11 | 600.000 | Ersatzbäume | 3 - 11 | 1.564.883 |
| - Versicherungen | 1 - 11 | 110.000 | Bodenarbeiten | 3 - 9 | 914.337 |
| - Rechtsberatung | 1 - 10 | 500.000 | Ansaat Wildwiese | 3 - 8 | 509.463 |
| - Jahresabschluß | 1 - 11 | 220.000 | E-Pflege Wildwiese | 4 - 11 | 235.424 |
| Su. Steuerung+Bauherr | | 6.974.654 | Baumchirurgie | 2 - 10 | 294.525 |
| Vertrieb | | | 2 Plätze | 3/5 | 209.440 |
| - Verkaufserlöse | | 50.733.501 | Durchwegung Luch | 4/6/8 | 98.175 |
| - Provision | | 3,0% | Su. Grünmaßnahmen | | 5.576.392 |
| Vertriebskosten | 2 - 10 | 1.522.005 | Hochbau-Maßnahmen | | |
| Unvorhergesehenes | | | Spielplatz Anger-Höfe | 6 | 280.000 |
| Risiko-Vorsorge | 3 - 10 | 1.000.000 | Spielplatz Schöne Aussicht | 9 | 200.000 |
| Grundschul-Finanzierung | | | Kita K 13 | 4 | 1.339.000 |
| Erweiterung einer vorhandenen | | | Kita K 27 | 6 | 1.785.000 |
| Grundschule um 226 Plätze | 7/8 | 4.881.600 | Kita K 8 | 9 | 1.785.000 |
| | | | Seeterrasse | 5 | 410.000 |
| | | | Uferweg Krampnitzsee | 6 | 180.000 |
| | | | Su. Hochbaumaßnahmen | | 5.979.000 |

| Tab. 9.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht Anger-Höfe Krampnitz 2013 - 2023 | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2013 - 2023 | 2013 1 | 2014 2 | 2015 3 | 2016 4 | 2017 5 |
| Einnahmen | | | | | | |
| - Verkäufe, Ausgleichsbeträge | 57.520.996 | 0 | 4.310.435 | 5.550.197 | 5.360.246 | 5.533.222 |
| - Bezahlung Wäscherei-Sanierung | 3.527.000 | 2.165.000 | 279.000 | 252.000 | 252.000 | 252.000 |
| Summe Einnahmen | 61.047.996 | 2.165.000 | 4.589.435 | 5.802.197 | 5.612.246 | 5.785.222 |
| Ausgaben | | | | | | |
| - Grunderwerb | 1.694.346 | 1.484.625 | 0 | 0 | 0 | 26.264 |
| - Altlasten/Gefahrenbeseitigung | 5.427.000 | 2.265.000 | 279.000 | 702.000 | 802.000 | 602.000 |
| - Abrisse/Abtragung/Boden | 12.359.923 | 1.410.855 | 1.135.739 | 1.225.190 | 1.336.422 | 1.517.364 |
| - Sonst. Ordnungsmaßnahmen | 1.963.000 | 240.000 | 350.142 | 308.958 | 283.284 | 280.442 |
| - Grünmaßnahmen | 5.576.392 | 0 | 799.894 | 743.741 | 896.785 | 628.374 |
| - Straßen-Erschließung | 16.303.398 | 1.553.782 | 2.845.792 | 2.746.475 | 2.194.958 | 811.684 |
| - Grundschul-Erweiterung/226 Plätze | 4.881.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| - Sonstige Hochbaumaßnahmen | 5.979.000 | 0 | 0 | 0 | 1.339.000 | 410.000 |
| - Planung+Vermessung | 2.071.990 | 371.555 | 438.490 | 250.555 | 217.970 | 226.515 |
| - Steuerung+Bauherr | 6.974.654 | 853.813 | 919.875 | 863.975 | 828.921 | 701.415 |
| - Vertrieb | 1.522.005 | 0 | 129.313 | 166.506 | 160.807 | 165.997 |
| - Unvorhergesehenes | 1.000.000 | 0 | 0 | 50.000 | 150.000 | 150.000 |
| Summe Ausgaben | 65.753.308 | 8.179.630 | 6.898.245 | 7.057.400 | 8.210.146 | 5.520.056 |
| Ergebnis operatives Geschäft | -4.705.312 | -6.014.630 | -2.308.810 | -1.255.203 | -2.597.901 | 265.166 |
| Ergebnis operativ kumulativ | | | -8.323.441 | -9.578.644 | -12.176.544 | -11.911.378 |
| I. Finanzierung laufendes Geschäft | | | | | | |
| Ausgaben lfd. Jahr | | 8.179.630 | 6.898.245 | 7.057.400 | 8.210.146 | 5.520.056 |
| Vorfinanzierung Monate | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Zinssatz | 3,5% | | | | | |
| Zinsen lfd. Jahr | | 143.144 | 120.719 | 123.505 | 143.678 | 96.601 |
| Einnahmen = Tilgung (30.12.) | | 2.165.000 | 4.589.435 | 5.802.197 | 5.612.246 | 5.785.222 |
| Ergebnis laufendes Jahr | | -6.157.774 | -2.429.529 | -1.378.708 | -2.741.578 | 168.565 |
| II. Finanzierung Gesamt-Projekt | | | | | | |
| Kreditbestand am 1.1. | | | 6.157.774 | 8.802.825 | 10.489.632 | 13.598.347 |
| Zinssatz | 3,5% | | | | | |
| Zinsen lfd. Jahr (12 Monate) | | | 215.522 | 308.099 | 367.137 | 475.942 |
| Tilgung lfd. Jahr (pos. Ergebnis I.) | | | 0 | 0 | 0 | 168.565 |
| neuer Kredit (neg. Ergebnis I.) | | | 2.429.529 | 1.378.708 | 2.741.578 | 0 |
| Kreditbestand am 31.12. | | 6.157.774 | 8.802.825 | 10.489.632 | 13.598.347 | 13.905.724 |
| Zinsen I. und II. | | 143.144 | 336.241 | 431.603 | 510.815 | 572.543 |
| Ergebnis nach Finanzierung | | -6.157.774 | -2.645.051 | -1.686.807 | -3.108.715 | -307.377 |

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 5.484.482 | 6.260.597 | 5.985.166 | 6.059.288 | 9.655.934 | 3.321.430 |
| 252.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| 5.736.482 | 6.275.597 | 6.000.166 | 6.074.288 | 9.670.934 | 3.336.430 |
| | | | | | |
| 0 | 183.457 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 602.000 | 115.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 | 15.000 |
| 1.066.425 | 1.391.339 | 3.276.587 | 0 | 0 | 0 |
| 232.534 | 95.841 | 101.800 | 50.000 | 20.000 | 0 |
| 556.379 | 523.654 | 556.379 | 388.383 | 257.763 | 225.038 |
| 1.608.488 | 558.076 | 1.190.108 | 774.844 | 836.745 | 1.182.447 |
| 2.440.800 | 2.440.800 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 460.000 | 1.785.000 | 0 | 200.000 | 1.785.000 | 0 |
| 199.620 | 134.400 | 61.400 | 32.630 | 33.130 | 105.725 |
| 723.222 | 576.377 | 492.949 | 329.897 | 374.485 | 309.725 |
| 154.927 | 187.818 | 179.555 | 181.779 | 195.303 | 0 |
| 150.000 | 150.000 | 150.000 | 125.000 | 75.000 | 0 |
| 8.194.395 | 8.141.763 | 6.023.778 | 2.097.532 | 3.592.427 | 1.837.935 |
| -2.457.913 | -1.866.166 | -23.612 | 3.976.755 | 6.078.507 | 1.498.495 |
| -14.369.292 | -16.235.458 | -16.259.070 | -12.282.314 | -6.203.807 | -4.705.312 |
| | | | | | |
| 8.194.395 | 8.141.763 | 6.023.778 | 2.097.532 | 3.592.427 | 1.837.935 |
| 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | | | | | |
| 143.402 | 142.481 | 105.416 | 36.707 | 62.867 | 32.164 |
| 5.736.482 | 6.275.597 | 6.000.166 | 6.074.288 | 9.670.934 | 3.336.430 |
| -2.601.315 | -2.008.647 | -129.028 | 3.940.049 | 6.015.639 | 1.466.331 |
| | | | | | |
| 13.905.724 | 16.993.740 | 19.597.168 | 20.412.097 | 17.186.472 | 11.772.359 |
| | | | | | |
| 486.700 | 594.781 | 685.901 | 714.423 | 601.527 | 412.033 |
| 0 | 0 | 0 | 3.940.049 | 6.015.639 | 1.466.331 |
| 2.601.315 | 2.008.647 | 129.028 | 0 | 0 | 0 |
| 16.993.740 | 19.597.168 | 20.412.097 | 17.186.472 | 11.772.359 | 10.718.060 |
| | | | | | |
| 630.102 | 737.262 | 791.317 | 751.130 | 664.394 | 444.196 |
| -3.088.016 | -2.603.428 | -814.929 | 3.225.625 | 5.414.113 | 1.054.298 |

9.3 Ermittlung der Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme

In den vorstehenden Kapiteln ist beschrieben worden, dass die Bearbeiter dieser Untersuchung sich eine intensive Kenntnis des Planungsgebiets verschafft, dabei zahlreiche Unterlagen ausgewertet und persönliche Recherchen durchgeführt haben und mehrere Fachfirmen mit Teilbearbeitungen beauftragt worden sind. Die Ergebnisse sind transparent und nachvollziehbar beschrieben worden.

Aufgrund dieser Vorgehensweise und der Prinzipien des Städtebaulichen Konzepts konnten alle zur Realisierung des Projekts Anger-Höfe erforderlichen Maßnahmen ermittelt und im Rahmen der jetzt erforderlichen Planungstiefe ausreichend bestimmt werden. Risiken und Unwägbarkeiten sind jeweils beschrieben worden.

Tab. 9.1 gibt in einer Liste alle erforderlichen Maßnahmen und die dafür voraussichtlich aufzuwendenden Kosten wieder. Es handelt sich jeweils um Komplettkosten, die Nebenkosten, Mehrwertsteuer u. ä. beinhalten. Für jede Maßnahme wurde auch der gemäß Planungskonzept relevante Zeitraum angegeben. Trotz sorgfältiger Ermittlung und Schätzung aller Einzelkosten wurde eine zusätzliche Risiko-Vorsorge von 1 Mio. € veranschlagt.

Insgesamt sind für Planung, Abräumung, Baureifmachung, Erschließung, Infrastruktur und Vermarktung des Projekts Anger-Höfe Krampnitz von 2013 bis 2023 Ausgaben von ca. 65,75 Mio. € erforderlich. Darin sind 3,5 Mio € enthalten, die vom Land Brandenburg für die Altlastensanierung des Wäscherei-Geländes getragen werden. Von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Abwicklung des Gesamtvorhabens ist, dass aufgrund unvermeidbarer zwingender Abläufe, insbesondere im ersten Jahr, hohe Aufwendungen erforderlich sind, denen noch keine Einnahmen gegenüberstehen. Dies ist auf den physischen Zustand der Kaserne zurückzuführen, der zunächst hohe Aufwendungen für Abrisse, Auslichtung und Erschließung erfordert, ehe die ersten Grundstücke vermarktet werden und die ersten Bewohner dort einziehen können.

9.4 Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KOFI) stellt Ausgaben, Einnahmen und zusätzlich die Finanzierungskosten im Zusammenhang dar und ermöglicht so eine fundierte Entscheidung über die Durchführbarkeit, die Finanzierbarkeit und die finanziellen Risiken einer Maßnahme. Daraus wird auch deutlich, wie wichtig die Planung und verlässliche Einschätzung des zeitlichen Ablaufs einer Maßnahme ist, weil diese entscheidend die Höhe der Finanzierungskosten bestimmt.

In Tabelle 9.2 sind die wesentlichen Einnahme- und Ausgabepositionen für alle Realisierungsjahre dargestellt. Dadurch ist auch eine Ermittlung der Finanzierungskosten möglich, die im unteren Teil der Tabelle wiedergegeben ist.

Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB wird in wirtschaftlicher Verantwortung der Gemeinde durchgeführt, die dafür ein Treuhandvermögen bildet, das am Ende der Maßnahme abgerechnet werden muss. Die Konstruktion des Treuhandvermögens der Gemeinde ermöglicht Finanzierungskosten etwa in der Höhe des üblichen Kommunalkredits. Üblicherweise werden deshalb bei einer Entwicklungsmaßnahme zunächst Kredite aufgenommen, die später durch die Einnahmen wieder getilgt werden. Die entscheidenden Größen sind neben dem Zinssatz daher die Dauer der defizitären Phase und die Höhe der Kredite, die zur Finanzierung der Entwicklung aufgenommen werden müssen.

Im Projekt Anger-Höfe werden in den ersten 4 Jahren die Kosten höher sein als die Einnahmen, darauf folgen 4 Jahre mit unterschiedlichen Ergebnissen, während in den letzten 3 Jahren hohe Einnahmeüberschüsse erzielt werden. Insgesamt liegen die Ausgaben im operativen Geschäft (bei Außerachtlassung der Finanzierungskosten) um 4,7 Mio. € höher als die Einnahmen.

Aufgrund der Kosten für Abrisse, Altlasten, Grünmaßnahmen, Erschließung, Infrastruktur u. ä. und des Bedarfs an Vorfinanzierung müssen in den Anfangsjahren und zeitweise auch in den mittleren Jahren Kredite

aufgenommen werden, die erst im letzten Drittel der Maßnahme getilgt werden können. Daraus resultieren Zinskosten über die gesamte Dauer der Maßnahme in Höhe von 6,0 Mio. €. Auf Wunsch des Bereichs Finanzen der LHP wurde die Zinshöhe über die gesamte Laufzeit mit 3,5 % veranschlagt.

Am Ende der Maßnahme verbleibt voraussichtlich ein Kreditbestand in Höhe von 10,7 Mio. €, der gemäß § 165 BauGB von der LHP übernommen werden muss. Deshalb ist eine Risikobetrachtung erforderlich, ob dieser Betrag eher über- oder unterschritten werden kann.

Die Risiken der obigen KOFI können in Folgendem liegen:

- **Kosten:** Kostenerhöhungen und mögliche Einsparungen halten sich nach Auffassung von POLO die Waage. Ein nicht verplanter Vorsorge-Betrag von 1 Mio. € ist eingeplant.
- **Höhe der Einnahmen:** Wenn das Projekt in der geplanten Form realisiert werden kann und nicht im Laufe der weiteren Planungsprozesse reduziert wird, sind geringere Einnahmen unwahrscheinlich. Erhöhungen sind im Verlauf der Entwicklung eher wahrscheinlich.
- **Vermarktungsgeschwindigkeit:** Wenn diese langsamer verläuft als angenommen oder ein mehrjähriger Stopp eintritt, wird dies vertueuernd wirken, weil die schon getätigten Vorlaufkosten länger finanziert werden müssen. Andererseits ist nach den Anfangsjahren auch eine schnellere Vermarktung im Bereich des Möglichen.
- **Zinshöhe:** Dieses Risiko ist bei der Höhe der gewählten Veranschlagung relativ gering, weil in den Jahren 4 - 10 der Entwicklung immer ein Kreditvolumen zwischen 12 und 14 Mio. € erforderlich ist, vorher liegt es zwischen 6 und 10 Mio. €. Kredite über diese Beträge können bereits frühzeitig vertraglich gebunden und damit eine Zinshöhe auf einem relativ niedrigen Niveau fixiert werden. Das Risiko höherer Zinsen würde sich damit nur auf die Beträge oberhalb des fixierten Betrages und auf geringe Zeiträume erstrecken. Dies setzt voraus, dass eine Begründung des Treuhandvermögens noch in der Tiefzinsphase erfolgt. Wenn dies erfolgt, dürften die dargestellten Finanzierungskosten auskömmlich veranschlagt sein.

Daraus folgt, dass das wesentliche Risiko im Bereich der Vermarktungsgeschwindigkeit liegt. Diese ist jedoch durch gutes Marketing und die Erarbeitung einer gemeinsamen Vermarktungsstrategie von Stadt und Investoren in gewissem Umfang gestaltbar.

9.5 Das alternative Projekt „Kaserne“

Auf der Basis der ausführlichen KOFI für das Projekt Anger-Höfe konnten auch Berechnungen für das Alternativ-Projekt „Kaserne“ (siehe Kapitel 5.2) vorgenommen werden. Es musste lediglich geprüft werden, welche Ausgaben bei diesem Projekt wegfallen und welche Einnahmen nicht erzielt werden können. Wie in Kap. 5.2 beschrieben, wurde davon ausgegangen, dass der Technik-Bereich nur oberirdisch beräumt wird und die Gefahrenstellen beseitigt werden, sodass das Gelände zwar betreten, aber nicht genutzt werden kann und sich allmählich ein neuer Naturzustand herausbildet. Dadurch reduzieren sich die Abräum-, Boden-, Grün- und Infrastrukturkosten erheblich, es fallen aber auch 90 % der Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke für die Anger-Dörfer und die Einnahmen der Schönen Aussicht weg. Die Saldierung führt zu dem Ergebnis, dass dieses Projekt mit einem Defizit von ca. 22 Mio. € abschließen würde und daher auch nicht ansatzweise finanzierbar ist.

9.6 Die Variante der „Unvollständigen Entwicklung“

Die gleiche Untersuchung wurde für die Planungsvariante der Unvollständigen Entwicklung vorgenommen, die in Kapitel 5.3 beschrieben wurde. Bei dieser Variante des Konzepts Anger-Höfe fallen die Ausgaben für die Beräumung der vermuteten Aasberg-Deponie und die Einnahmen aus der Entwicklung der Grundstücke der Schönen Aussicht weg. Die Saldierung ergibt ein negatives Ergebnis der Gesamt-Entwicklung von ca. 15 Mio. €. Diese Variante ist also wesentlich ungünstiger als das Projekt Anger-Höfe. Dieses Beispiel zeigt deutlich die Bedeutung stadtwirtschaftlicher Berechnungen bei der Planung neuer Gebiete. Der Unterschied zwischen den Projekten Anger-Höfe und Schöne Aussicht ist vor allem darauf zurückzuführen, dass für die Schöne Aussicht keine anteiligen Gesamt-Erschließungskosten anfallen, sondern nur Kosten der Grundstückserschließung, weil die gebiets-bezogenen Kosten durch die Erweiterung nicht größer werden, sondern schon durch die Projektteile Klinker-Höfe, Berg-Viertel und Anger-Dörfer erforderlich wurden. Eine gebietliche Erweiterung wie in diesem Fall kann daher zu Grenzkosten erfolgen und ist damit wesentlich preiswerter und ertragreicher für die öffentliche Hand. Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass die Nicht-Ausschöpfung erschlossener Stadt-Bereiche ein sehr teures Unterfangen ist und daher unbedingt unterbleiben sollte.

10. Handlungsempfehlungen – Maßnahmen-Planung

Im Folgenden wird nur der Zeitraum bis zur Herbeiführung aller politischen Entscheidungen und rechtlichen Voraussetzungen zur Fassung eines Satzungsbeschlusses für die empfohlene Entwicklungsmaßnahme betrachtet. Bis dahin sind nach dem Ergebnis der VU u. E. folgende weitere Schritte sinnvoll bzw. erforderlich:

1. Das Ergebnis der VU sollte möglichst zügig von den städtischen Gremien beraten werden mit dem Ziel, zunächst einen positiven Grundsatzbeschluss ohne Satzungswirkung zu fassen, dass die Maßnahme entsprechend dem Ergebnis der VU durchgeführt werden soll.
2. Parallel sollte die Verwaltung ab sofort Gespräche mit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg und dem Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft aufnehmen, um einen Zeitplan für die Erarbeitung eines Einvernehmens zum Ergebnis der VU zu erarbeiten.

Die folgenden Vorschläge gehen davon aus, dass bei der LHP die Einschätzung vorliegt, das o. g. Einvernehmen im Sinne der VU-Ergebnisse herstellen zu können.

3. Die Verwaltung sollte eine interne oder externe Arbeitseinheit bilden, die für alle weiteren Arbeitsschritte verantwortlich ist. Darin sollten alle beteiligten Geschäftsbereiche vertreten sein.
4. Parallel zu 2. sollte die Verwaltung mit dem Ministerium für Finanzen die Konditionen einer Übernahme der Landes- und Bundesgrundstücke des Kasernen-Areals in das beabsichtigte Treuhandvermögen klären. Es sollte ein aktuelles Wertgutachten erstellt werden, weil ein Treuhandvermögen nicht oberhalb des aktuellen Verkehrswerts erwerben und das Land nicht unterhalb des aktuellen Verkehrswerts veräußern darf. Weil bisherige Wertgutachten teilweise von anderen Planungen ausgingen und überdies veraltet sind, in der VU neue Bewertungs-relevante Sachverhalte festgestellt wurden und in der Öffentlichkeit wiederholt fragwürdige Wertvorstellungen verbreitet worden sind, dürfte dieser Weg unvermeidlich sein.
5. Parallel zu 2. sollte mit dem Ministerium des Inneren beraten werden, ob die Kreditaufnahme eines Treuhandvermögens im dargestellten Volumen voraussichtlich genehmigt werden würde.
6. Wenn die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1. bis 5. vorliegen, sollte sofort ein Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB gefasst werden. Die Ermächtigung zur erforderlichen Kreditaufnahme für das Treuhandvermögen muss herbeigeführt werden. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes muss dem gesamten Entwicklungsbereich angepasst werden.

Nach dem Satzungsbeschluss sind zahlreiche Aktivitäten erforderlich und die Maßnahmenrealisierung muss unverzüglich beginnen. Diese wird entweder von der Verwaltung selbst oder einem beauftragten Träger durchgeführt. Wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch kein Träger vorhanden ist, wird empfohlen, einen Übergangsträger bis zur Arbeitsfähigkeit des Trägers einzuschalten.

7. Nach dem Satzungsbeschluss sind zunächst die erforderlichen Planungsarbeiten in den wichtigsten Bereichen Straßenerschließung, leitungsgebundene Erschließung, Altlastenbeseitigung sowie Rückbau von Gebäuden, unterirdischen Bauwerken und nicht mehr benötigten Erschließungsanlagen anzustoßen. Parallel hierzu sind die erforderlichen Vermessungsarbeiten durchzuführen. Ebenfalls parallel müssen Eigentümergespräche geführt, ggfs. Kaufverhandlungen geführt bzw. Eigentumsfragen geklärt werden. Die Bauleitplanung muss für die ersten Bauabschnitte vorangetrieben werden.

Diese zunächst noch sehr grobe Maßnahmenplanung ist im weiteren Verlauf des Projektes zu detaillieren und fortzuschreiben.

Anhang

Anhang 1: Bevölkerungsentwicklung in Potsdam (und Tabellen A.1 - A.8)

Dieser Anhang ist eine ausführliche Fassung des Kapitels 3.1. Er enthält zahlreiche zusätzliche Informationen, methodische Erläuterungen sowie Diagramme zur Veranschaulichung. Die zu diesem Kapitel gehörenden Tabellen sind hinter dem Text abgedruckt; sie sind die Datengrundlage der im Text eingestreuten Abbildungen. Unter den Abbildungen und Tabellen ist jeweils die Datenquelle angegeben.

Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklung und deren Strukturen für das heutige Stadtgebiet von Potsdam in den Grenzen seit Ende 2003 betrachtet, ältere Daten wurden für das heutige Stadtgebiet ermittelt. Es wurden vorwiegend Daten des Statistischen Amtes Berlin-Brandenburg (AfS) und der Stadt Potsdam benutzt. Bei der Einwohnerzahl weichen beide Quellen etwas voneinander ab, was systematische Ursachen hat, worauf weiter unten eingegangen wird.

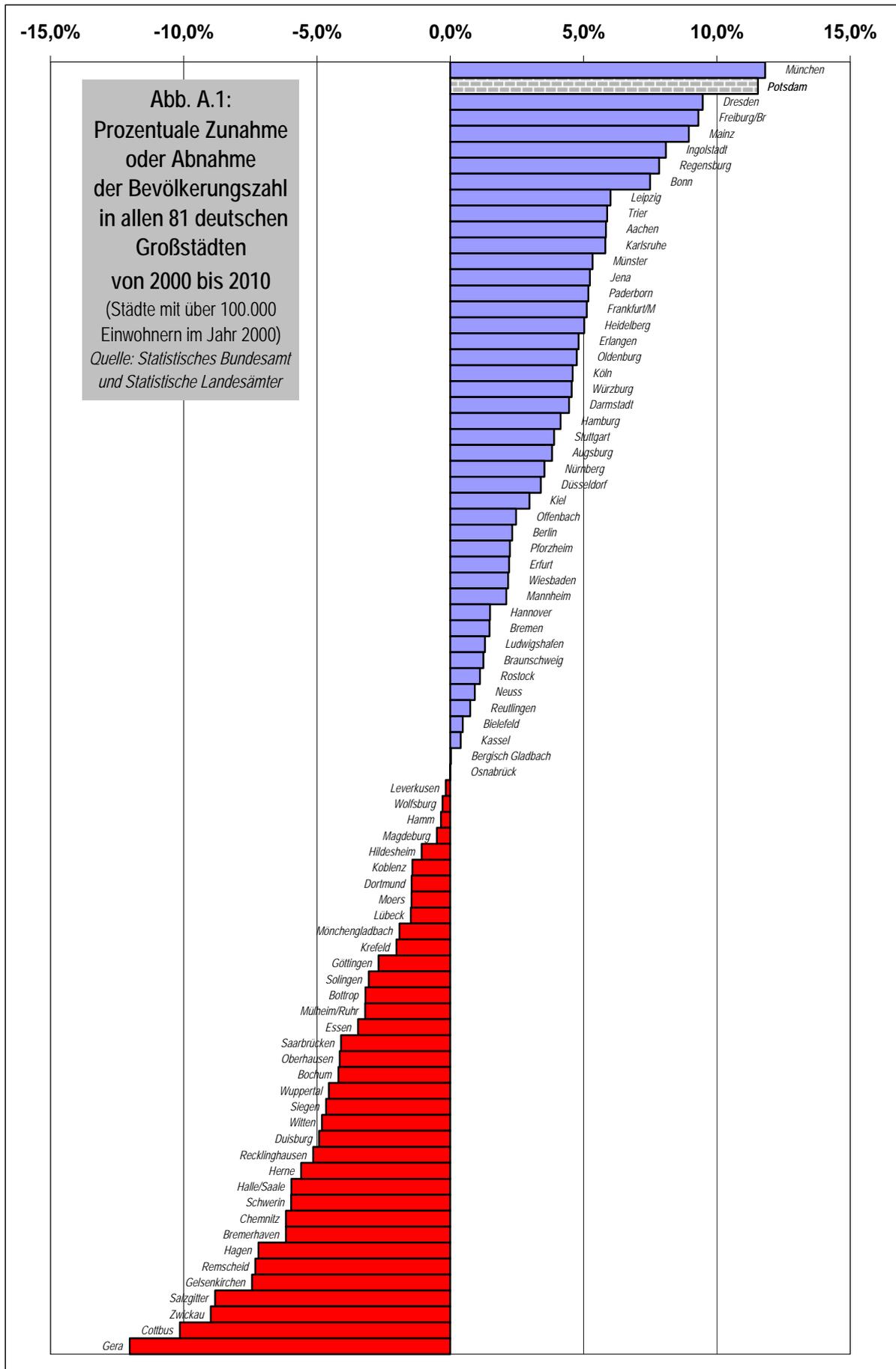
In den 90er Jahren durchlief Potsdam überwiegend eine negative Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Einwohner nahm von 1991 bis 1998 kontinuierlich um 8.100 ab, also jährlich um 1.160 Personen. Im Jahr 1999 wendete sich das Blatt. Seitdem weist die Statistik einen kontinuierlichen Zuwachs aus. Nach Angaben des Bereichs Statistik der LHP ist die Zahl der Einwohner von Ende 1998 bis Ende 2011 um 19.200 angestiegen, also jährlich um ca. 1.480 Personen. Der jährliche Zuwachs war also wesentlich stärker als davor der jährliche Rückgang. Ende 2011 hatte Potsdam 11.000 Einwohner mehr als 1991.

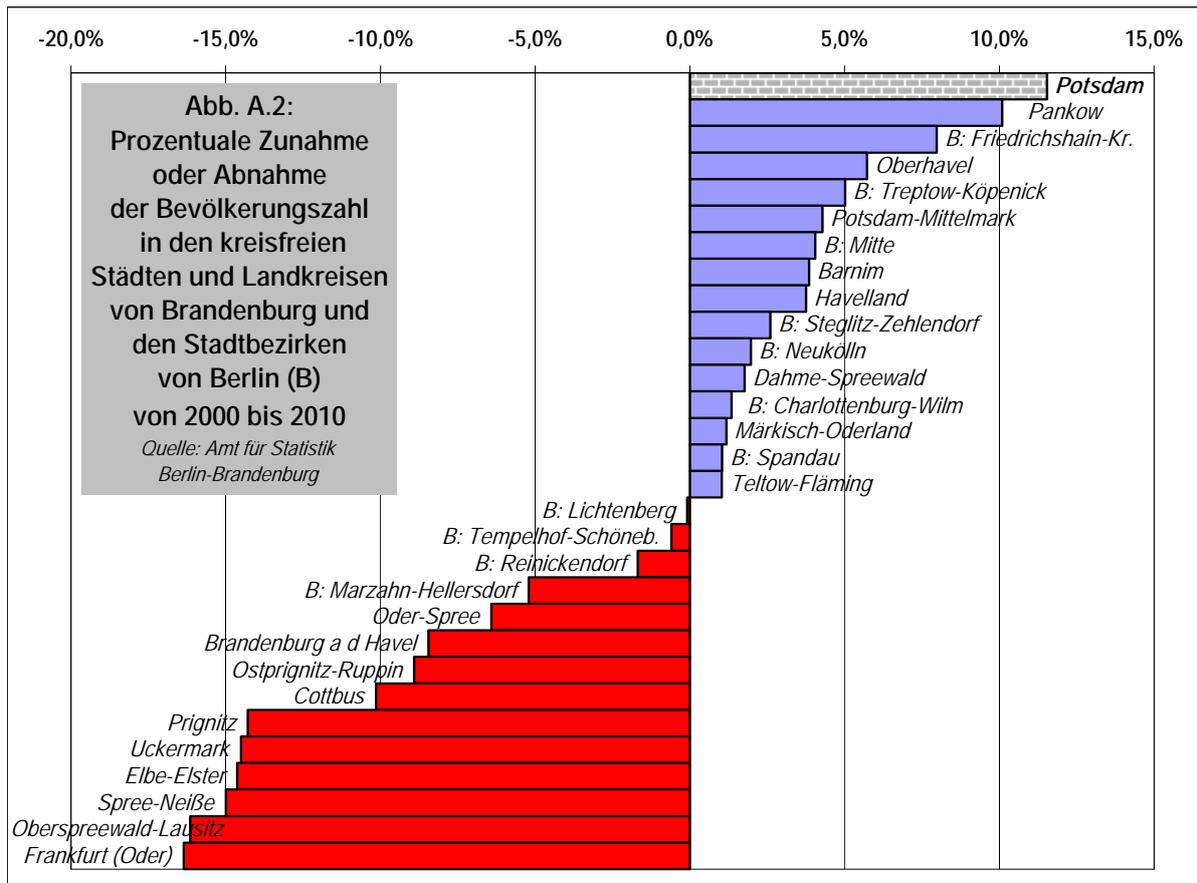
Vergleich mit allen deutschen Großstädten und dem Raum Brandenburg-Berlin

Die Wachstumsgeschichte im Potsdam des letzten Jahrzehnts ist deutschlandweit bemerkenswert und verdient nähere Vergleiche. Im Jahr 2000 gab es in Deutschland 81 Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern, in denen zusammen 25,2 Mio. Einwohner lebten. Bis Ende 2010 haben davon 36 Städte Einwohnerverluste gehabt, 4 haben ihren Großstadt-Status verloren und sind unter die 100.000er Marke gerutscht (Witten, Schwerin, Zwickau und Gera). Unter den 45 Wachstums-Städten gibt es eine Spitzengruppe von 8 Städten, deren Einwohnerzahl um mehr als 7 % zugenommen hat, 2 davon haben ein Wachstum von mehr als 10 % erlebt: Dies sind Potsdam mit 11,5 % und München mit 11,8 %. Potsdam hat also im letzten Jahrzehnt im Einwohnerwachstum Kopf an Kopf mit dem wirtschaftsstarken München gelegen und ist Zweitplatziertes im deutschen Großstadt-Vergleich (Abb. A.1; Tab. A.1)

Ebenso bemerkenswert ist die Entwicklung, wenn nur der Raum Brandenburg-Berlin betrachtet wird. Es wurde die Einwohnerentwicklung von 2000 bis 2010 in den 4 kreisfreien Städten und 14 Landkreisen von Brandenburg sowie in den 12 Stadtbezirken von Berlin untersucht. Dabei zeigt sich, dass Potsdam deutlich der Spitzenreiter in der Einwohnerentwicklung aller 30 Teilräume ist. Die anderen 3 kreisfreien Städte in Brandenburg (Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt/Oder) haben eine stark rückläufige Entwicklung, ebenso alle Landkreise im Norden, Osten und Süden des Landes. Zuwächse haben die Landkreise im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, aber das Potsdamer Wachstum war fast dreimal so stark wie das der umgebenden Landkreise Potsdam-Mittelmark und Havelland. Innerhalb Berlins verzeichnen 4 Stadtbezirke einen geringen bis mittleren Rückgang, die übrigen 8 sind Wachstumsbezirke, 2 davon mit starkem Wachstum (Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg). Die Potsdamer Entwicklung war jedoch stärker (Abb. A.2; Tab. A.2).

Potsdam steht also im Raum Brandenburg-Berlin an Platz 1 der Wachstums-Entwicklung, unter allen deutschen Großstädten steht es auf Platz 2.

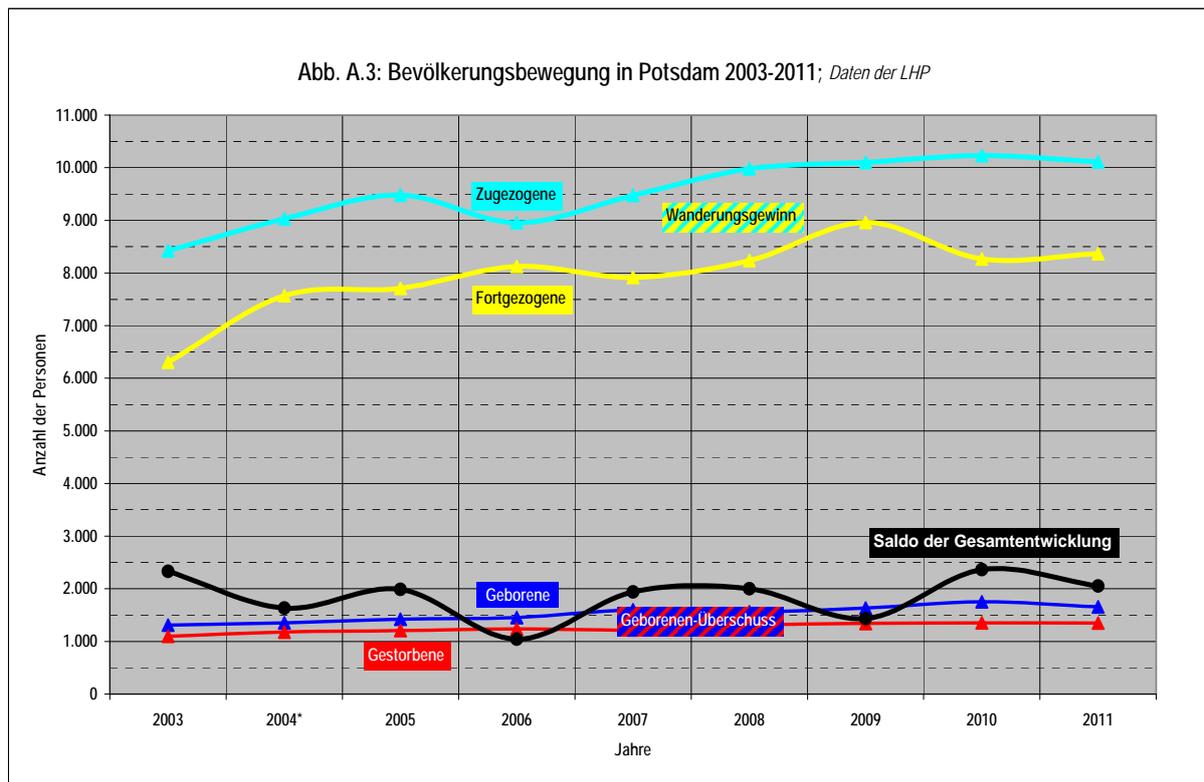




Struktur der Entwicklung

Die Entwicklung der letzten Jahre war durch folgende Strukturen geprägt (untersucht wurden die Jahre 2003 bis 2011, weil dafür vergleichbare Daten in tiefer Gliederung vorliegen, siehe Tab. A.3 und Abb. A.3):

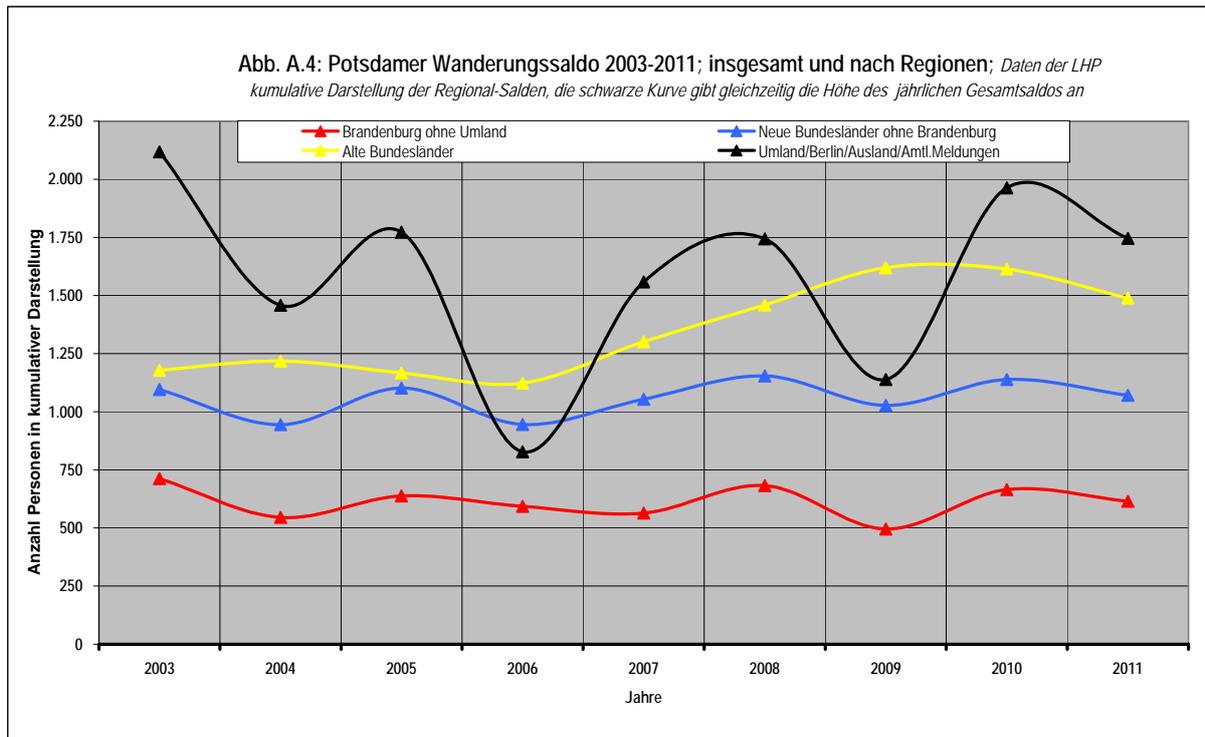
- In den meisten Jahren betrug der Zuwachs in Potsdam 2.000 Einwohner oder mehr, in 3 Jahren war er aber geringer; die Entwicklung verlief nicht völlig gleichmäßig und sie wies keine eindeutig ansteigende oder absinkende Tendenz auf. Seit Anfang 2003 betrug der Zuwachs insgesamt 16.000 Personen (9,4 %).
- Die Anzahl der Gestorbenen und der Geborenen hat fast in jedem Jahr zugenommen. Aber auch der Saldo war in jedem Jahr positiv und deutet zusätzlich einen ansteigenden Trend an. Durchschnittlich gab es jährlich 270 mehr Geborene als Gestorbene, wobei in den letzten 5 Jahren der Überschuss höher war als früher. Allein in den letzten 3 Jahren ist Potsdam durch den Geburtenüberschuss um 1.000 Einwohner gewachsen. Diese Entwicklung ist ungewöhnlich, weil die meisten Städte Verluste durch die natürliche Bevölkerungsbewegung haben. Sie ist deshalb von großer Bedeutung, weil dadurch eine Verjüngung bewirkt wird, die langfristig zu weiterem Bevölkerungszuwachs führt.
- Eine quantitativ wesentlich größere Bedeutung hatte die Wanderungsbewegung, die durchschnittlich 85 % des Gewinns ausmachte. Im Durchschnitt sind jährlich etwa 8.000 Personen aus Potsdam fortgezogen und etwa 9.500 zugezogen, sodass ein jährlicher Wanderungs-Gewinn von 1.500 Personen verblieben ist, fast das 6-fache des Geburten-Überschusses.
- Bemerkenswert ist, dass die Zahl der Zugezogenen beinahe kontinuierlich angestiegen ist, während die Zahl der Fortgezogenen stärker schwankte und keine konstante Entwicklung aufweist. Von 2003 bis 2011 wurden 72.000 Fortzugsfälle und 86.000 Zuzugsfälle registriert. Es hat also eine große Wanderungsbewegung stattgefunden.



Weitere Aufschlüsse ergibt die Untersuchung des regionalen Wanderungsaustausches, bei der die Beziehungen zwischen Potsdam und dem „Rest der Welt“ untersucht werden (Abb. 3.4, Tab. 3.4):

- Der Potsdamer Wanderungsgewinn entstand nur zum kleineren Teil durch Nahwanderungen aus dem näheren Umfeld, also aus Berlin und dem Potsdamer Umland. Auf diese Regionen entfiel im mehrjährigen Durchschnitt nur 17 % des Wanderungsgewinns, auf die Fernwanderungen dagegen 83 %. Im Folgenden werden die einzelnen Richtungen näher betrachtet.
- Potsdam hat einen Wanderungsgewinn gegenüber dem nördlichen, östlichen und südlichen Brandenburg gehabt, der sich auf ca. 600 Personen jährlich belief und zeitlich stabil war.
- Aus den anderen östlichen Bundesländern hat Potsdam einen jährlichen Wanderungsgewinn von ca. 450 Personen bezogen, der ebenfalls zeitlich stabil war.
- Gegenüber den alten Bundesländern ist der Wanderungsgewinn mit Schwankungen stark angestiegen. In den letzten 3 Jahren betrug er durchschnittlich 500 Personen!
- Als Potsdamer Umland wird von der Stadt der Postleitzahlbezirk 14 in Brandenburg definiert. Dazu gehören die kreisfreie Stadt Brandenburg sowie die Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming, also der gesamte westliche und südwestliche Teil des Landes. Mit diesem Umland-Gebiet bestand kein konstantes Wanderungs-Ergebnis. Im Schnitt hat Potsdam zwar jährlich etwa 100 Personen gewonnen, aber es hat auch Jahre mit negativer Entwicklung gegeben; die zeitliche Entwicklung weist große Schwankungen auf, war also nicht stabil und tendenziell rückläufig.
- Gegenüber Berlin hat eine deutliche Veränderung stattgefunden: Von 2003 bis 2005 gab es starke Gewinne, danach eine unstetige Entwicklung mit deutlich sinkender Tendenz. 2011 war der Saldo ausgeglichen.

- Gegenüber dem Ausland bestand ein unstabiler Saldo mit starkem Auf und Ab und positiven und negativen Jahren. Statistisch hat Potsdam seit 2003 nur 1.250 Einwohner aus dem Ausland gewonnen, in Wirklichkeit vermutlich weniger (s. u.), wenn die amtlichen Meldungen ebenfalls berücksichtigt werden. Wenn man annimmt, dass sich hinter der Hälfte der amtlichen Abmeldungen Wegzüge ins Ausland verbergen, schrumpft der Wanderungsgewinn mit dem Ausland auf insgesamt nur 300 Personen.
- Amtliche An- und Abmeldungen werden nach den Bestimmungen des Meldegesetzes von den Meldebehörden vorgenommen, wenn festgestellt wird, dass eine persönliche An- oder Abmeldung unterblieben ist. Diese Meldungen werden als Teil der Wanderungsstatistik behandelt. Daraus resultiert eine systematische Ungenauigkeit, weil der Zeitraum der amtlichen Bereinigung i. d. R. nicht identisch ist mit dem Zeitraum der tatsächlichen Wanderung. Außerdem ist die Zahl der amtlichen Abmeldungen fast 3mal so hoch wie die der Anmeldungen, weil erstere häufiger unterlassen werden, besonders bei Wegzügen ins Ausland. Auch bei Studenten kommen nach Erfahrungen anderer Universitätsstädte häufiger unvollständige Meldevorgänge vor. Seit 2003 wurde die Potsdamer Einwohnerzahl per Saldo um 2.700 Personen durch amtliche Meldungen reduziert. Die Hälfte dieses Verlustes entfiel auf das Jahr 2004, in dem eine rückwirkende größere Registerbereinigung stattgefunden hat. Bei dem hier vorgenommenen Zeitvergleich der Jahre 2003 - 2011 wurde diese Bereinigung durch Schätzung eliminiert, weil sie den Zeitvergleich verfälscht hätte; es wurde für 2004 die durchschnittliche Zahl an amtlichen Abmeldungen der Jahre 2005 - 2011 angenommen (Tab. 3.4). Vereinfacht kann man annehmen, dass die Potsdamer Einwohnerzahl sich durch den Saldo von amtlichen An- und Abmeldungen um jährlich 200 Einwohner verringert.
- Es gab also 3 stabil-positive Wanderungsbeziehungen: Mit Brandenburg ohne Umland, mit den anderen neuen Bundesländern und den alten Bundesländern. Mit den Regionen Berlin, Umland und Ausland waren die Beziehungen stark volatil mit leicht positivem Ergebnis in der Summe. Das amtliche Melde-Ergebnis war immer negativ.

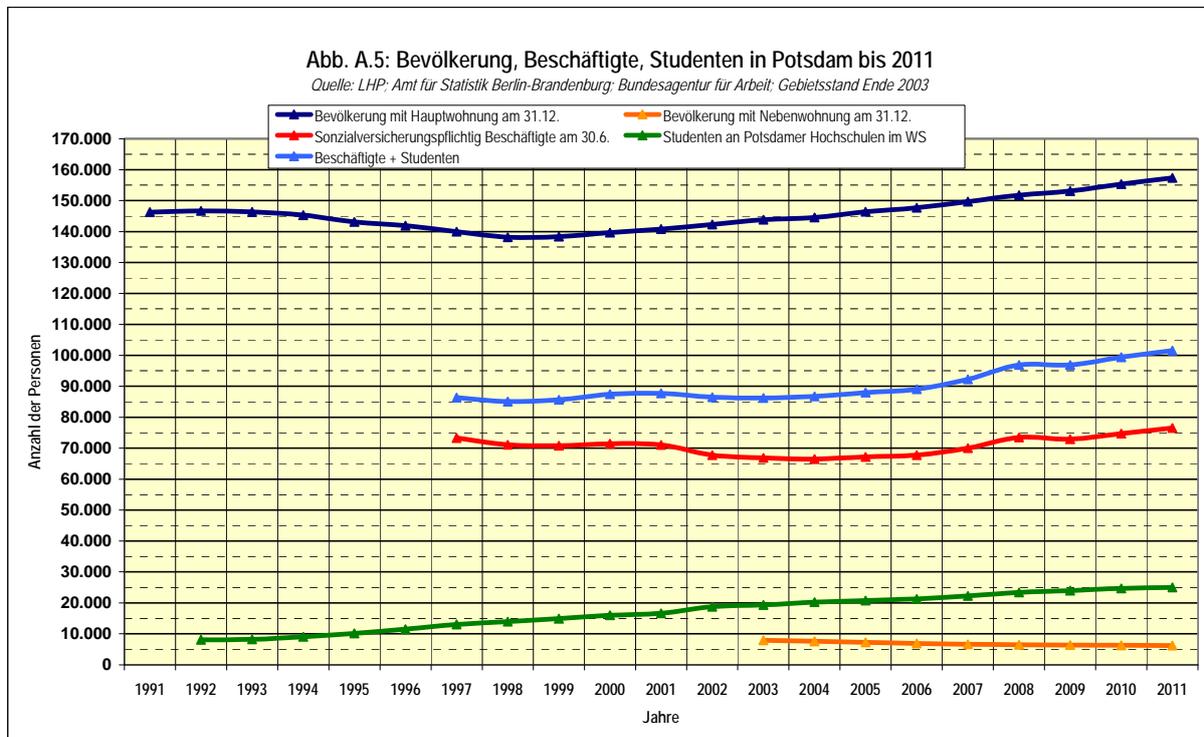


Arbeitsplätze und Bevölkerung

Der Einwohnerzuwachs steht in starkem Zusammenhang mit der Zahl der Beschäftigten und damit der wirtschaftlichen Entwicklung in Potsdam. Zahlen über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werden jährlich von der Bundesagentur für Arbeit ermittelt und von dieser sowie den Statistischen Landesämtern aufbereitet und veröffentlicht. Für Potsdam und die Region liegen Zahlen seit 1997 vor. Bis Mitte 2004 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam kontinuierlich gesunken, seitdem steigt sie aber an und ist mittlerweile höher als im Jahr 1997; allerdings fand im Jahr 2008 ein leichter Rückgang statt. Die Entwicklung verlief in den einzelnen Branchen unterschiedlich: Im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe ist die Zahl der Beschäftigten gesunken, im Dienstleistungssektor ist sie dagegen stark angestiegen, besonders in den Branchen „Forschung und Entwicklung“ sowie „Unternehmensnahe Dienstleistungen“ (Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die LHP, April 2010, S. 38). Das Wachstum war also gleichzeitig mit einer positiven Strukturveränderung verbunden.

Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt es zahlreiche weitere Erwerbstätige, deren Zahl vom AfS für das Jahr 2009 mit 37.900 Personen (teilweise) geschätzt wurde. Dies waren 9.400 Selbständige und mithelfende Familienangehörige, 15.600 marginal Beschäftigte ohne Sozialversicherung sowie etwa 12.200 Beamte (errechnet als verbleibender Rest). Der Umfang dieser Gesamt-Gruppe macht etwa die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Potsdam aus, ist also sehr groß, kann aber mangels aktueller und kontinuierlicher Daten nicht genauer betrachtet werden.

Der Zuwachs bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen 2004 und 2011 jährlich 1.400 neue Beschäftigte (=Arbeitsplätze). Der Gesamtanstieg belief sich auf 10.000 Arbeitsplätze und war mit 15 % fast doppelt so hoch wie das Einwohnerwachstum, das 8,9 % in demselben Zeitraum betragen hat (Abb. 3.5 und Tab. 3.5). Statistisch „erzeugte“ ein zusätzlicher Arbeitsplatz im Zeitraum von 2004 bis 2011 einen Zuwachs von 1,3 Einwohnern.



In diesem Zusammenhang ist auch die Entwicklung der Potsdamer Hochschulen von Bedeutung. Deren Studentenzahl ist von 8.100 im Jahr 1992 kontinuierlich auf 25.000 (+ 210 %) im Jahr 2011 angestiegen. Dies hat in den 90er Jahren sicherlich zur Verlangsamung des Einwohnerverlustes und seitdem zur Steigerung des Einwohnerwachstums beigetragen. Der Zuwachs der Studierenden war in den letzten 7 Jahren viel höher als bei den Beschäftigten und fast 3mal so hoch wie bei den Einwohnern. Die Zahl der Studenten ist jährlich um 700 angestiegen. Der Ausbau der Hochschulen führt natürlich zu zusätzlichen Arbeitsplätzen, die wiederum teilweise zum Zuzug von Hochschul-Beschäftigten und Studenten führt.

Zählt man die Zahl der Beschäftigten und der Studenten zusammen und betrachtet die zeitliche Entwicklung, ist eine auffallende Übereinstimmung mit dem Verlauf der Bevölkerungsentwicklung festzustellen (Abb. 3.5). Es ist demnach offensichtlich, dass der Beschäftigtensektor die entscheidende Größe für die Entwicklung der Potsdamer Bevölkerungszahl ist und der Hochschulsektor zusätzlich daran beteiligt ist.

Dennoch wirkt sich der Hochschulsektor zur Zeit nur in begrenztem Umfang auf den Wohnungsmarkt aus. Nach einer Erhebung der Stadt zusammen mit dem Studentenwerk Potsdam wohnten im Sommersemester 2009 von den damals 23.000 Studenten 5.200 in Potsdam, also „nur“ 23 %. Die Hälfte wohnte in Berlin (49 %), im Umland wohnten 28 %, also mehr als in Potsdam. Die Potsdamer Hochschulen werden also zur Hälfte von Berliner oder von nach Berlin gezogenen Studenten in Anspruch genommen, zur anderen Hälfte von Brandenburgern. Im Hochschulsektor hat sich also eine Brandenburg-Berliner Mischung mit hoher regionaler Verflechtung gebildet. Infolgedessen finden große Pendlerbewegungen statt, die im Wesentlichen mit dem ÖPNV abgewickelt werden. Die geringe Zahl der in Potsdam wohnenden Studenten deutet aber auch auf eine Enge des Potsdamer Wohnungsmarkts hin.

Die Zahl der Einwohner, die Potsdam im Nebenwohnsitz bewohnen, hat in den letzten Jahren langsam aber stetig abgenommen und belief sich Ende 2011 auf 6.200 Personen. An dieser Zahl sind die Studenten etwa mit einem Viertel beteiligt (2009: 1.560). Von allen „Nebenwohnsitzlern“ sind also zwischen 4.500 und 5.000 Nicht-Studenten. Deren Inanspruchnahme des Wohnungsmarktes ist schwer einzuschätzen, weil sich dahinter unterschiedliche Lebensverhältnisse verbergen: In dieser Kategorie sind z. B. auswärts studierende Kinder mit Nebenwohnsitz in der elterlichen Wohnung enthalten, die den Wohnungsmarkt nicht belasten, aber auch berufstätige Fernpendler mit fester Wohnung in Potsdam während der Arbeitswoche, die den Wohnungsmarkt wie „Hauptwohnsitzler“ beanspruchen. Die Zahl lässt daher keine eindeutige Bewertung zu. Es ist wichtig, dass die Entwicklung dieser Zahl im Zeitablauf genau beobachtet wird, weil daraus im Zusammenhang mit anderen Daten u. U. Tendenzen sichtbar werden. Generell muss bedacht werden, dass die „Nebenwohnsitzler“ nicht Bestandteil der amtlichen Einwohnerzahl sind, und deshalb leicht aus dem Blickfeld verschwinden.

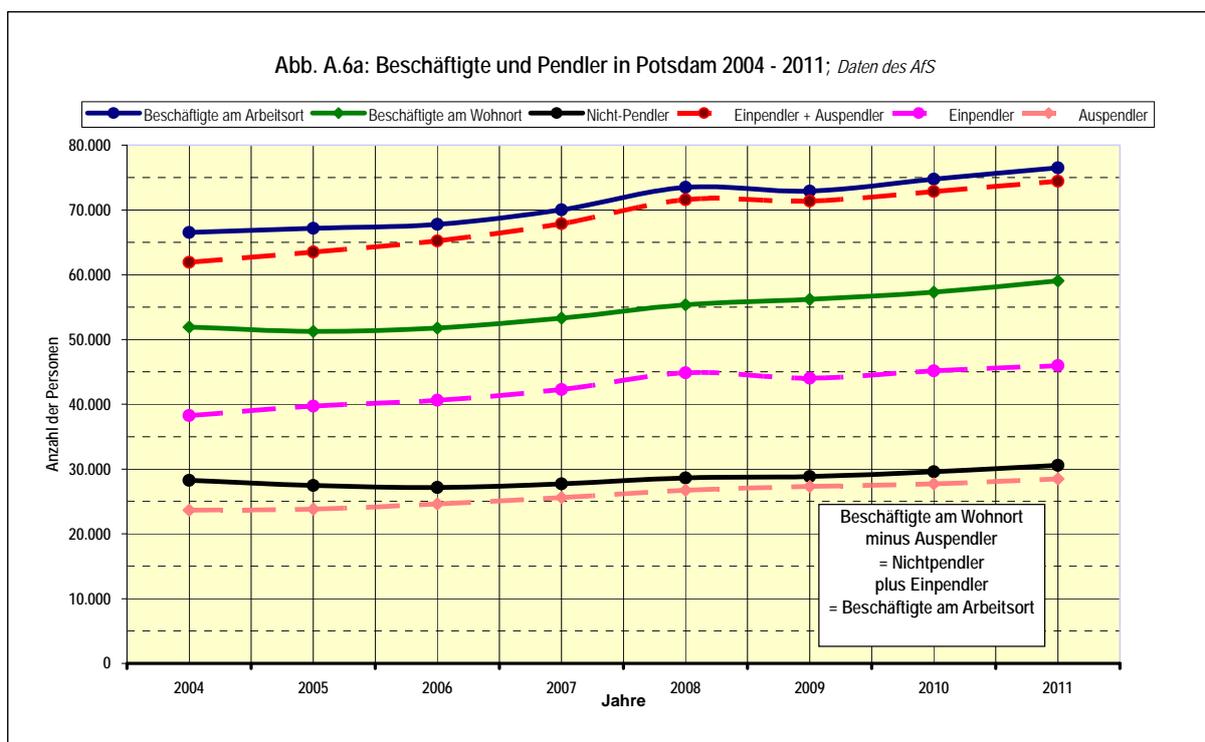
Die Abnahme der Potsdamer mit Nebenwohnsitz könnte mit der wirtschaftlichen Verbesserung zusammen hängen: Vermutlich sind einige Potsdamer „Auswanderer“, die einen Nebenwohnsitz behalten hatten, zurückgekehrt, weil sie inzwischen in der Heimat eine Arbeit gefunden haben. Auch die 2002 eingeführte Zweitwohnungssteuer kann bei der rückläufigen Entwicklung eine Rolle gespielt haben.

Regionale Verflechtung von Arbeits- und Wohnungsmarkt

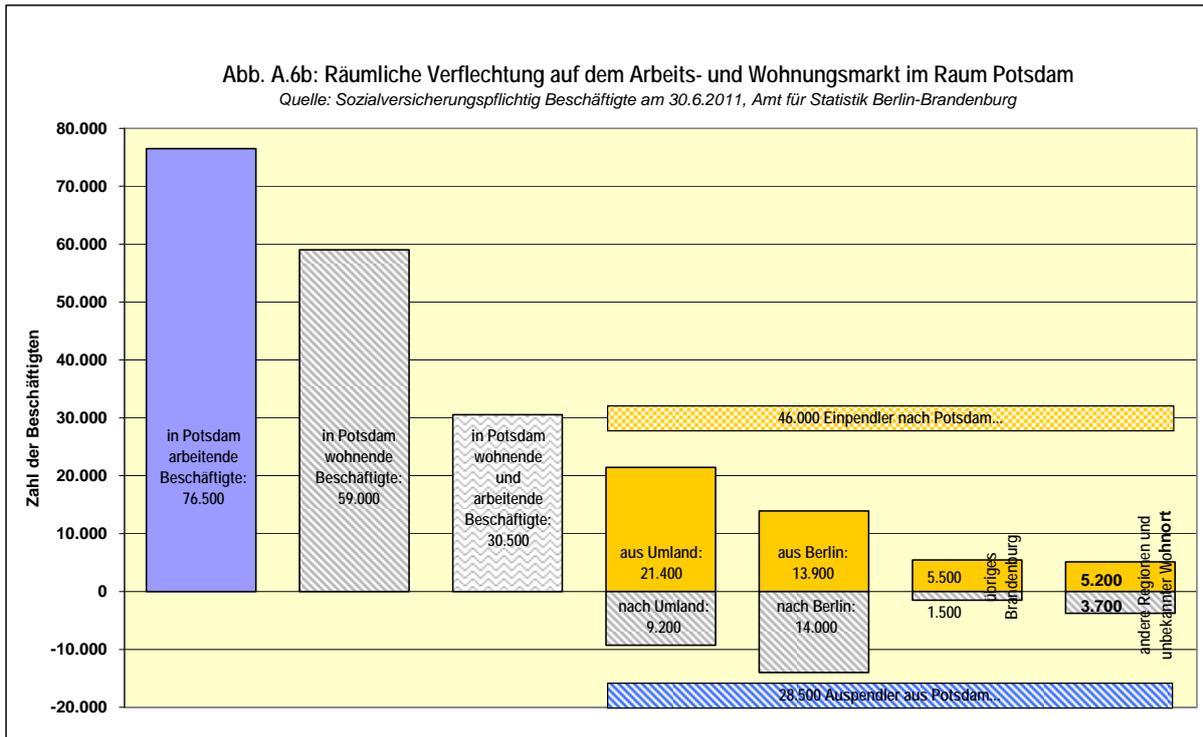
Nach den Daten der Jahre 2004 bis 2011 liegen im Raum Potsdam folgende Verhältnisse vor (Tab. A.6, Abb. A.6a und A.6b):

- 2011 arbeiteten in Potsdam 76.500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Erwerbstätige, es wohnten in Potsdam aber „nur“ 59.000 Beschäftigte, also sind in Potsdam 17.500 Arbeitsplätze mehr vorhanden als von Potsdamer Erwerbstätigen in Anspruch genommen werden, der Überschuss beträgt 30 %. Potsdam ist also ein regionales Wirtschaftszentrum mit hoher Ausstrahlung.

- Nur 40 % der Potsdamer Arbeitsplätze werden von Potsdamer Bürgern besetzt, 60 % dagegen von Auswärtigen, die nach Potsdam einpendeln, dabei handelt es sich um 46.000 Personen. 21.400 von ihnen kommen aus dem Umland, 13.900 aus Berlin, 5.500 aus dem übrigen Brandenburg. Für diese Personen und ihre nicht berufstätigen Angehörigen ist also Potsdam der wirtschaftliche Mittelpunkt ihres Lebens, während ihr Wohnsitz woanders ist. Ein Teil dieser Personen bzw. Familien ist sicherlich daran interessiert, auch den Wohnsitz nach Potsdam zu verlegen, wenn es passende Wohnungsangebote gibt.
- Nur 52 % der in Potsdam wohnenden Erwerbstätigen arbeiten auch innerhalb der Stadt, 28.500 Personen (48 %) arbeiten auswärts, davon 14.000 in Berlin, 9.200 im Umland und 1.500 im übrigen Land Brandenburg. Unter Wohnungsmarktaspekten heißt dies, dass knapp 30.000 Potsdamer einen Wohnsitz innerhalb der Stadt einem Wohnsitz außerhalb vorgezogen haben oder vorziehen. Potsdam ist also auch ein attraktiver Wohnstandort von regionaler Bedeutung.



- Der Potsdamer Arbeits- und Wohnungsmarkt ist deshalb von einer großen Pendlerbewegung geprägt, an der 74.000 Personen als Ein- oder Auspendler beteiligt sind. Diese Zahl ist – zufällig – fast genauso groß ist wie die Zahl aller in Potsdam Beschäftigten. Fast auf jeden Arbeitsplatz oder auf jeden zweiten Einwohner entfällt also statistisch eine Pendlerreise. Betrachtet man zusätzlich die Hochschulen, kommen an mehreren Wochentagen noch mal ca. 20.000 Pendlerbewegungen dazu. Dies bedeutet eine hohe Belastung der Verkehrswege.
- In den letzten 7 Jahren hat die Pendelbewegung stetig zugenommen, um 12.500 Personen insgesamt oder um 20 %. Von den 10.000 neu entstandenen Arbeitsplätzen in Potsdam sind per Saldo „nur“ 23 % von Potsdamern besetzt worden, die übrigen 3 Viertel von Auswärtigen.
- Aus dem Umland kommen 21.400 Personen, während „nur“ 9.200 dorthin hinfahren. Es ist dabei keine zeitliche Veränderung festzustellen, im Jahr 2011 liegen fast dieselben Verhältnisse vor wie 2004. Innerhalb des Umlands ist der Kreis Potsdam-Mittelmark das hauptsächliche Ziel- und Herkunftsgebiet; auf ihn entfallen zwei Drittel der Pendlerbewegung mit dem Umland.



- Im Unterschied zum Umland hat die Pendlerbewegung mit Berlin sich stark verändert: Das Pendeln in beide Richtungen hat sehr stark zugenommen (um 40 %!), aber der früher negative Saldo von Potsdam wurde inzwischen vollständig abgebaut. 2004 hatte Potsdam mit Berlin noch einen negativen Pendlersaldo von 1.800 Personen, 2011 kamen genauso viele Personen aus Berlin nach Potsdam (13.900) wie umgekehrt (14.000). Dies ist eine Parallellität zur Entwicklung hat bei den Zu- und Fortzügen, wo Potsdam die früheren Gewinne eingebüßt hat (s. o.). Potsdam hat sich gegenüber Berlin auf dem Arbeitsmarkt stärker verselbständigt und gleichzeitig intensiver verflochten.
- Für den Wohnungsmarkt heißen Abbau der Zuzugsgewinne und Abbau der Pendlerverluste gegenüber Berlin dasselbe: Es gibt weniger Berliner, die in den Wohnstandort Potsdam wechseln und weniger, die für das Wohnen in Potsdam einen längeren Arbeitsweg auf sich nehmen. Dies kann durch eine Änderung des Attraktivitätsgefälles verursacht sein, aber auch durch größere Engpässe auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt, was wahrscheinlicher ist.
- Aufgrund der größeren Entfernungen spielt das übrige Land Brandenburg nur eine kleinere Rolle. 2011 kamen von dort 5.500 Einpendler, während 1.500 Potsdamer dorthin auspendelten. Die Zahl der Einpendler hat seit 2004 sogar abgenommen.
- Die Statistik weist weiter eine „Restgruppe“ von 5.200 Einpendlern und 3.700 Auspendlern aus. Dabei wurden leider Fernpendler aus anderen Bundesländern und Personen mit unvollständigen Angaben zusammengefasst, sodass keine sinnvolle inhaltliche Interpretation möglich ist. Auch das starke Anwachsen der Einpendler in dieser Gruppe in den letzten beiden Jahren kann daher nicht sinnvoll interpretiert werden. Hierfür bedürfte es tiefer gehender Analysen, die in diesem Rahmen nicht möglich waren.

Potsdams Stärken und Schwächen

Die festgestellten Verhältnisse bei der Bevölkerungsbewegung und der regionalen Verflechtung lassen folgende Stärken und Schwächen Potsdams erkennen:

- Potsdam hat eine relativ junge Bevölkerung, die in absehbarer Zeit zu weiterem Geburtenüberschuss und zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung führt.
- Potsdam ist ein offensichtlich attraktives Zuzugsziel für Bewohner aus dem fernerem Brandenburg und den neuen und alten Bundesländern. Als Summe betrachtet steuern auch das Umland, Berlin und Ausland in geringerem Umfang weitere Zuwächse bei.
- Für das Umland hat Potsdam die Funktion eines wirtschaftlichen Zentrums mit großer Bedeutung und entsprechendem Pendlerüberschuss. Auf dem Wohnungsmarkt hat sich Potsdam gegenüber dem Umland behauptet und bisher keine systematischen Wanderungsverluste gehabt. Solche deuten sich aber an und werden bei einem zu engen Wohnungsmarkt auch eintreten.
- Das Verhältnis von Potsdam zu Berlin zeigt ein Doppelgesicht: Die gegenseitige Verflechtung auf dem Arbeitsmarkt ist in den letzten Jahren wesentlich stärker geworden. Gleichzeitig wurden bisherige Gefälle abgebaut: Berlin hat keine Einwohnerverluste mehr nach Potsdam, Potsdam keine Pendlerverluste mehr nach Berlin. Potsdam entfaltet zusehends eine wirtschaftlich eigenständige Position innerhalb des Metropolitanraums Berlin-Brandenburg, hat gleichzeitig aber einen früheren Vorsprung in der Wohnattraktivität eingebüßt, was sich durch die Enge des Potsdamer Wohnungsmarkts erklärt.
- Potsdam wird deshalb weiteres Bevölkerungswachstum haben, schöpft aber das mögliche Potential dafür innerhalb der Region seit einiger Zeit nicht mehr voll aus. Künftige Verluste an das Umland und Berlin sind möglich und hängen von der Entwicklung der Wohnungsmärkte ab.

Beschäftigtenprognose 2010

Dies führt zu der Frage, wie voraussichtlich die weitere Entwicklung verlaufen wird. Im Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der LHP wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik im Jahr 2010 eine branchenspezifische Prognose der Beschäftigtenentwicklung mit dem Basisjahr 2008 erstellt und eine Beschäftigtenzahl im Jahr 2020 von 87.162 geschätzt (siehe dort, S. 49). Das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,43 % in den 12 Jahren von 2008 bis 2020. Es wurde also eine langsamere Entwicklung angenommen als sie sich in den 7 Jahren von 2004 bis 2011 tatsächlich ereignet hat, in denen die jährliche Steigerung 2,02 % betragen hat. Die methodisch anspruchsvolle Schätzung des STEK Gewerbe kann also nicht als unplausibel oder als „übertrieben positiv“ bezeichnet werden. Von 2009 bis 2011 verlief die tatsächliche Entwicklung ähnlich der Prognose (Tab. A.7).

Zwar besteht aufgrund der starken regionalen Verflechtung kein zwingender zahlenmäßiger Zusammenhang zwischen der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl, aber in der Vergangenheit lag mit einer gewissen Bandbreite dennoch ein tatsächlicher Zusammenhang vor. Legt man die Verhältnisse der letzten Jahre zugrunde, errechnet sich aus der prognostizierten Zahl von 87.162 Beschäftigten mit unterschiedlichen Schätzmethode eine Einwohnerzahl zwischen 171.000 und 176.000 im Jahr 2020 (nach der Zählung der LHP). Das wären 14.000 bis 19.000 mehr als 2011.

Bevölkerungsprognosen der LHP und des AfS

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und der Bereich Statistik der LHP veröffentlichen seit längerer Zeit alle 2 Jahre eine neue Bevölkerungsprognose. In Tabelle A.7 sind die Ergebnisse der letzten 4 Prognosen aus den Jahren 2006, 2008, 2010 und 2012 wiedergegeben. Die letzten wurden erst vor wenigen Wochen veröffentlicht. Vor einer Interpretation der Ergebnisse sind zunächst einige methodische Hinweise erforderlich.

Vielfach stößt die Tatsache auf Verwunderung, dass Städte und Statistische Landesämter unterschiedliche Bevölkerungszahlen für denselben Stichtag veröffentlichen; dies wird häufig mit „Fehlerhaftigkeit“ assoziiert, was aber unberechtigt ist. Beide Institutionen greifen auf dieselbe Quelle zurück: Das gesetzlich geregelte amtliche Meldewesen, in dem Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge erfasst werden. Die Kommunen, in denen alle Meldefälle anfallen, sind gesetzlich verpflichtet, Originale der Meldeunterlagen monatlich an die Statistischen Landesämter zu liefern. Beide Stellen benutzen also jeweils dieselben Original-Unterlagen. Die sogenannte amtliche Statistik der statistischen Landesämter wertet jedoch die Wanderungsbewegung auf eine besondere Weise aus: Sie erfasst die Wegzüge innerhalb Deutschlands über die Zuzüge, indem beim Zuzug festgestellt wird, wo der Zuziehende vorher gewohnt hat und in dieser Gemeinde damit ein Fortzug erfasst wird. Dies erfordert einen geregelten bundesweiten Datenaustausch, der zwangsläufig zeitlich schwerfällig ist; der „amtliche“ Bevölkerungsstand für den 31.12. des Vorjahres liegt deshalb üblicherweise am 1.8. des Folgejahres vor. Mit diesem seit Jahrzehnten praktizierten Verfahren wird der größten Schwachstelle der Bevölkerungsstatistik begegnet, die im Abmeldeverhalten der Bevölkerung liegt. Während Geburten und Sterbefälle sicherlich lückenlos registriert werden, ist dies bei der Wanderungsbewegung weniger der Fall, weil viele An- und Abmeldungen trotz gesetzlicher Verpflichtung unterlassen werden oder verspätet erfolgen, insbesondere wenn keine längerfristigen Aufenthalte in der jeweiligen Gemeinde beabsichtigt sind. Die größere Fehlerquelle besteht bei den Meldungen der Wegzüge, weil diese eher unterlassen werden als Anmeldungen bei Zuzügen. Aufgrund dieser Erfahrung ist die an die Zuzüge gekoppelte Erfassung der Wegzüge zwangsläufig genauer als die direkte Auswertung der Abmeldungen. Den Kommunen steht dieser „Trick“ des bundesweiten Datenaustausches aber nicht zur Verfügung, sodass sie für ihre Zwecke jeweils die An- und Abmeldungen direkt auswerten und die dabei bestehenden Nachteile in Kauf nehmen müssen. Außerdem ist das Verfahren der „amtlichen Statistik“ gesetzlich geregelt und folgt jahrzehntelangen eingeübten Verfahren, die für alle Kommunen identisch sind. Die kommunale Statistik ist dagegen eine freiwillige Leistung der Kommunen, die in unterschiedlicher Intensität betrieben wird und qualitativ unterschiedlich ausfällt. Für systematische Vergleiche zwischen Kommunen wird deshalb zunächst immer die „amtliche Statistik“ der Landesämter benutzt werden, weil hierbei methodisch gleichartig ermittelte Zahlen vorliegen, was bei der kommunalen Statistik nicht gewährleistet ist.

Andererseits ist aber auch die kommunale Statistik unverzichtbar, weil diese zeitlich schnellere, kleinräumige und tiefer gegliederte Ergebnisse liefern kann, die der amtlichen Statistik nicht möglich sind. Für analytisch anspruchsvolle Auswertungen müssen deshalb beide Quellen benutzt, aber darauf geachtet werden, dass es nicht zu einer unkorrekten Verwendung oder Vermischung beider Statistiken kommt. Für den 31.12.2010 hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Potsdam eine Bevölkerungszahl ermittelt, die um 1.552 Personen höher liegt als die Zählung der LHP, was einer Differenz von 1,0 % entspricht. In den vergangenen Jahren ist die Differenz leicht größer geworden, im Vergleich zu manchen anderen Städten ist der Unterschied jedoch gering. Um beide Statistiken auseinander zu halten, benutzt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg den Begriff „Bevölkerung“, während der Bereich Statistik der LHP den Begriff „Einwohner (am Ort der Hauptwohnung)“ benutzt. Diese Begriffe werden auch in dieser Untersuchung zur Unterscheidung der Quellen verwandt.

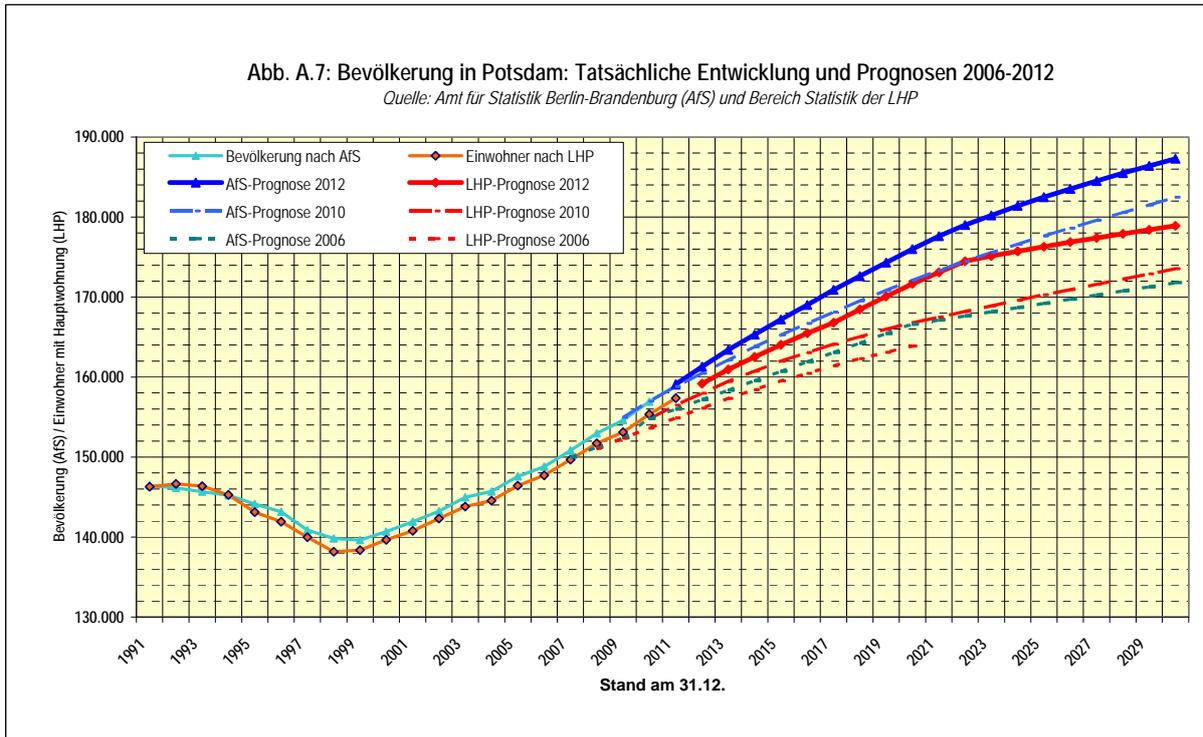
Bevölkerungsprognosen entstehen bereits seit längerer Zeit mithilfe anspruchsvoller Rechenmodelle, in denen tief gegliederte Berechnungen angestellt werden. Es wird dabei i. d. R. jeder Altersjahrgang der Bevölkerung getrennt nach Männern und Frauen für jedes Prognosejahr fortgeschrieben und dabei für Sterblichkeit, Geburten, Zuzüge und Fortzüge Annahmen getroffen, die auf analysierten Daten der Vergangenheit und dem aktuellen Stand der wissenschaftlichen Fachkenntnis fußen. Als Ergebnis wird dann nicht nur die Gesamtzahl der künftigen Bevölkerung berechnet, sondern ebenfalls die künftige Altersstruktur, sodass tief gegliederte Daten für zahlreiche Fachplanungen entstehen, die heute praktisch unverzichtbar sind.

Mit den Prognosen werden die Richtung der Bevölkerungsbewegung, der grobe Umfang der Veränderung und die künftige Struktur mit ziemlicher Verlässlichkeit ermittelt. Dennoch ist es unmöglich, die Entwicklung mit sehr großer Genauigkeit vorzuschätzen, weil das künftige Verhalten der Bevölkerung teilweise von nicht oder schwer einschätzbaren Faktoren beeinflusst wird, dies trifft insbesondere für die Zu- und Fortzüge zu. Daher liegt die praktische Lösung dieses Problems in der Neuberechnung von Prognosen in regelmäßigen Abständen, um Veränderungen bisheriger Annahmen rechtzeitig überprüfen zu können. Die Prognosen des AfS werden für das gesamte Land Brandenburg erstellt und betten die Annahmen zu regionalen Entwicklungen in die Gesamt-Trends des Landes ein und berücksichtigen überdies auch bundesweite Faktoren. Die Prognosen der LHP dagegen fußen auf den innerstädtischen Daten und sollen auch kleinräumige Ergebnisse liefern. Sollen die Daten der beiden Prognosen im Zeitablauf miteinander verglichen werden, muss der Unterschied in der Basiszahl am Anfang der Prognose eliminiert werden. Wenn z. B. die AfS-Prognose 2012 für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 187.300 schätzt, die LHP-Prognose aber 178.900, beträgt die tatsächliche Differenz nicht 8.400 Einwohner, sondern nur 6.850, weil die Bevölkerungszahl des AfS zu Beginn bereits 1.550 Einwohner höher liegt als die der LHP (s. o.).

Die Prognosen 2006 bis 2012 von LHP und AfS

Ein Vergleich der 8 Prognosen aus den vergangenen 7 Jahren zeigt folgende Resultate:

- Alle Prognosen haben die Richtung der Bevölkerungsentwicklung richtig beschrieben.
- Alle älteren Prognosen haben aber die Dynamik der positiven Entwicklung in Potsdam unterschätzt; alle sind von einem geringeren Zuwachs ausgegangen als er sich tatsächlich ereignet hat, die Abweichungen sind teilweise erheblich (siehe Abb. A.7).
- Die älteren Prognosen der LHP waren realitätsnäher als die Prognosen des AfS.
- Für die jüngeren Prognosen ist ein bewertender Vergleich noch verfrüht, doch deuten sich leicht unterschiedliche Tendenzen an: die LHP-Prognose tendiert womöglich zur Unterschätzung der Entwicklung, die AfS-Prognose womöglich zu einer leichten Überschätzung.
- Je nach Zeithorizont der Prognose wirken sich die Unterschiede im weiteren Verlauf gravierend aus und führen zu großen Unterschieden in der Mitte und am Ende des Prognosezeitraums.
- Aufgrund der unterschätzten Entwicklung musste z.B. die Prognosezahl für das Jahr 2020 immer wieder angehoben werden: Bei den LHP-Prognosen von 164.000 Einwohnern auf 172.000 (plus 8.000 / 4,4 %), bei den AfS-Prognosen von 160.000 auf 176.000 (plus 16.000 / 10,1 %). Diese Zahlen sind von erheblicher Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung: 8.000 Einwohner bedeuten praktisch den Zuwachs eines kompletten Stadtteils in der Größenordnung von Bornstedt oder Schlaatz. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die kommunalen Aufgaben.



Die „konkurrierenden“ Prognosen 2012

Zur weiteren Analyse der Unterschiede wurden die beiden jüngsten Prognosen aus dem Frühjahr 2012 intensiver miteinander verglichen (Tab. A.8a):

- Der Unterschied in den beiden Prognosen liegt nicht in den Annahmen zur Wanderung, sondern in den unterschiedlichen Erwartungen an die natürliche Bevölkerungsbewegung. Nur darauf ist die Differenz im Ergebnis zurückzuführen, was ungewöhnlich ist.
- Die LHP-Statistiker erwarten geringere Geburtenzahlen und mehr Todesfälle als das AfS. Beim Saldo von Geborenen und Gestorbenen liegen LHP und AfS bis 2020 um 3.000 Personen auseinander, bis 2030 sogar um 8.200 Personen, also in einer beträchtlichen Größenordnung. Auffallend ist, dass bei der LHP-Prognose der bisher positive Saldo kontinuierlich abnimmt, bereits 2017 negativ wird und sich danach ständig vergrößert, während das AfS bis 2026 einen positiven Saldo erwartet und bis 2030 keinen negativen.
- Beim Saldo der Wanderungen unterstellen beide Prognosen eine ähnliche Entwicklung. Beide rechnen mit einem Potsdamer Wanderungsgewinn von 25.000 Personen bis 2030, dessen jährlicher Umfang kontinuierlich abnimmt. Sie unterscheiden sich lediglich im zeitlichen Verlauf der Abnahme, nicht im Volumen.
- Das AfS bezeichnet seine jüngste Potsdamer Prognose aus Vorsichtsgründen „als mögliche obere Grenze in einem Entwicklungskorridor“. Es hat ungewöhnlicherweise eine Alternativ-Prognose gerechnet, deren Ergebnis „quasi die untere Grenze in einem Entwicklungskorridor“ darstellen soll. Von dieser wurde aber nur eine Zahl veröffentlicht, die Hauptrechnung dagegen komplett, was etwas über die unterschiedliche Wertigkeit aussagt Laut AfS liegt also der Potsdamer „Korridor“ zwischen 179.000 und 187.000 Einwohnern im Jahr 2030, wobei das AfS offensichtlich stärker dem oberen als dem unteren Wert zuneigt. Dafür spricht auch, das bereits die Prognose 2010 eine Einwohnerzahl von 182.000 für das Jahr 2030 errechnet hatte, aufgrund neuerer Werte aber überarbeitet werden musste, was zu höheren Zahlen führte und nicht zu niedrigeren.

- Die nicht veröffentlichte untere AfS-Prognose liegt mit 179.000 Einwohnern im Jahr 2030 um ca. 1.500 Einwohner unter der LHP-Prognose 2012, die eine Einwohnerzahl von 178.900 errechnet hat; für einen korrekten Vergleich muss eine Basis-Korrektur der AfS-Einwohnerzahl um minus 1.550 erfolgen (s. o.).
- Weil die untere AfS-Prognose aber wenig vertrauenswürdig ist und auch vom AfS offensichtlich so eingeschätzt wird, stellen deshalb die Werte der LHP-Prognose und die Hauptvariante des AfS die Korridorwände einer wahrscheinlichen Potsdamer Entwicklung dar, die für das Jahr 2030 zwischen 178.900 und 185.800 Einwohner schätzt, also eine Bandbreite von 6.900 Einwohner hat (nach LHP-Zählung). Weil die Prognosen in späteren Jahren immer weiter auseinanderdriften, ist die Differenz in früheren Jahren geringer; im Jahr 2025 liegt der Korridor nur zwischen 176.300 und 181.000 Einwohnern, hat also „nur“ eine Breite von 4.700 Einwohnern.

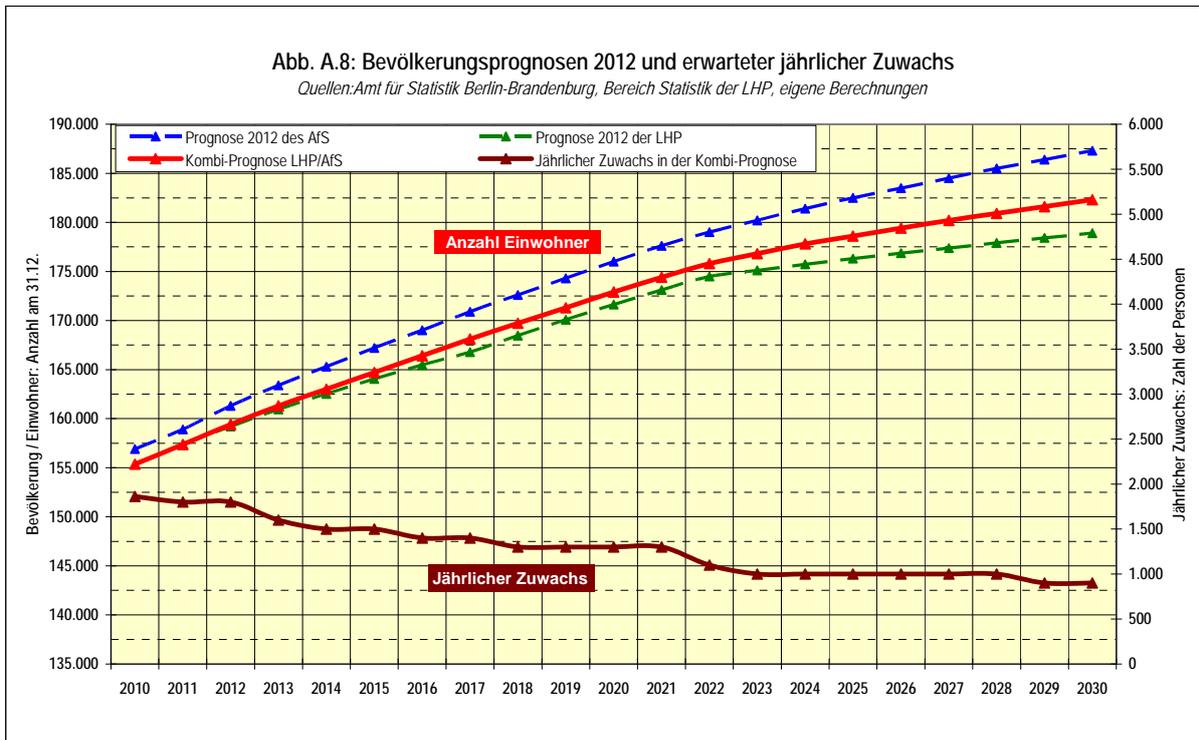
Die Kombi-Prognose der VU

Die beschriebenen Unterschiede der LHP- und AfS-Prognose lassen keine Bewertung von außen zu, welcher der beiden Prognosen aus sachlichen Gründen der Vorzug zu geben ist. Die Bandbreite der Unterschiede nimmt zudem erst in späteren Jahren stark zu, ist anfänglich noch verhalten. Weil im Rahmen der VU ein Zeitraum bis 2025 relevant ist, sind deshalb die Unterschiede nicht so groß. Um verwirrende Betrachtungen mit unterschiedlichen Prognosen zu vermeiden, wurde für die Zwecke der VU daher eine Kombi-Prognose errechnet: Deren Ausgangsbasis ist die Zahl der Einwohner nach LHP-Zählung im Jahr 2011; ihr jährlicher Zuwachs besteht aus dem geglätteten Mittelwert der Zuwächse aus den beiden Prognosen 2012 von LHP und AfS (Tab. A.8b und Abb. A.8), eventuelle „Unter- oder Übertreibungen“ der beiden Schätzungen werden dadurch eliminiert. Nach dieser Schätzrechnung wird die Potsdamer Einwohnerzahl bis 2025 voraussichtlich auf 179.000 ansteigen, also ein Zuwachs von etwa 21.000 Einwohnern (13,5 %) stattfinden.

Aufgrund der Bedeutung der voraussichtlichen Entwicklung ist eine Plausibilitätsbetrachtung und Kontrolle der Annahmen notwendig:

- Die geschätzte Einwohnerentwicklung ist kompatibel mit der Beschäftigtenprognose (s. o.).
- Die künftige Entwicklung weicht nicht weit von der Entwicklung in der Vergangenheit ab. In den 14 Jahren von 1997 bis 2011 ist die Potsdamer Bevölkerungszahl um 17.374 Personen angestiegen, in den nächsten 14 Jahren soll sie um 21.230 ansteigen. Darin liegt kein systematischer Bruch.
- Die Faktoren, die das Wachstum bestimmen, sind sorgfältig analysiert worden und zeigen bisher stabile Trends auf. Das Wachstum begründet sich nicht durch „Hoffnungswerte“, sondern durch weitgehend stabile Erfahrungsgrößen.
- Die entscheidende Größe für das Potsdamer Wachstum ist die positive Wanderungsbewegung, die in der Vergangenheit immer unterschätzt worden ist. Aus Vorsichtsgründen wurde in den Prognosen 2012 erneut ein systematisches kontinuierliches Abschmelzen der bisherigen Gewinne unterstellt. Das vorausgesagte Wachstum beruht daher nicht auf einer Annahme des „weiter so“, sondern findet statt, obwohl ein systematisches Abbremsen des Wachstums unterstellt wurde.
- Es ist daher wahrscheinlicher, dass auch die Prognosen 2012 in 2 Jahren erneut nach oben korrigiert werden müssen, als dass eine Überschätzung der Entwicklung vorliegt.
- Gleichwohl müssen wegen der Unwägbarkeiten der weiteren Entwicklung und der großen Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung die Prognosen regelmäßig überprüft und angepasst werden. Bei der nächsten turnusmäßigen Überprüfung werden außerdem die Daten der Volkszählung 2010 vorliegen, die wahrscheinlich ebenfalls zu Korrekturen führen werden.

| Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl in Potsdam nach Kombi-Prognose 2012 | | | | | |
|---|-----------|----------------------|-----------|--------|----------|
| am 31.12. | Einwohner | Laufende Entwicklung | | | |
| 2011 | 157.381 | Zeitraum | Einwohner | in % | jährlich |
| 2015 | 164.711 | 2011 - 15 | 7.330 | 4,7 % | 1.832 |
| 2020 | 172.911 | 2015 - 20 | 8.200 | 5,0 % | 1.640 |
| 2025 | 178.611 | 2020 - 25 | 5.700 | 3,3 % | 1.140 |
| 2030 | 182.311 | 2025 - 30 | 3.700 | 2,1 % | 740 |
| | | 2011 - 30 | 24.930 | 15,8 % | 1.312 |



Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – Anhang 1

| Tab. A.1: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2000 bis 2010 | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------|----------------|-------------|------------|----------|--------------------|
| Deutsche Großstädte im Jahr 2000 | Bevölkerung am 31.12. | | Entwicklung | | Rangfolgen | | Klassifikation |
| | 2000 | 2010 | abs. | % | Größe | Wachstum | |
| München | 1.210.223 | 1.353.186 | 142.963 | 11,8% | 3 | 1 | starkes Wachstum |
| Potsdam | 140.668 | 156.906 | 16.238 | 11,5% | 52 | 2 | |
| Dresden | 477.807 | 523.058 | 45.251 | 9,5% | 11 | 3 | |
| Freiburg/Br | 205.102 | 224.191 | 19.089 | 9,3% | 35 | 4 | |
| Mainz | 182.870 | 199.237 | 16.367 | 9,0% | 40 | 5 | |
| Ingolstadt | 115.722 | 125.088 | 9.366 | 8,1% | 59 | 6 | |
| Regensburg | 125.676 | 135.520 | 9.844 | 7,8% | 57 | 7 | |
| Bonn | 302.247 | 324.899 | 22.652 | 7,5% | 18 | 8 | |
| Leipzig | 493.208 | 522.883 | 29.675 | 6,0% | 12 | 9 | mittleres Wachstum |
| Trier | 99.410 | 105.260 | 5.850 | 5,9% | 72 | 10 | |
| Aachen | 244.386 | 258.664 | 14.278 | 5,8% | 25 | 11 | |
| Karlsruhe | 278.558 | 294.761 | 16.203 | 5,8% | 21 | 12 | |
| Münster | 265.609 | 279.803 | 14.194 | 5,3% | 22 | 13 | |
| Jena | 99.893 | 105.129 | 5.236 | 5,2% | 73 | 14 | |
| Paderborn | 139.084 | 146.283 | 7.199 | 5,2% | 55 | 15 | |
| Frankfurt/M | 646.550 | 679.664 | 33.114 | 5,1% | 5 | 16 | |
| Heidelberg | 140.259 | 147.312 | 7.053 | 5,0% | 54 | 17 | |
| Erlangen | 100.778 | 105.629 | 4.851 | 4,8% | 70 | 18 | |
| Oldenburg | 154.832 | 162.173 | 7.341 | 4,7% | 49 | 19 | |
| Köln | 962.884 | 1.007.119 | 44.235 | 4,6% | 4 | 20 | |
| Würzburg | 127.966 | 133.799 | 5.833 | 4,6% | 58 | 21 | |
| Darmstadt | 138.242 | 144.402 | 6.160 | 4,5% | 56 | 22 | |
| Hamburg | 1.715.392 | 1.786.448 | 71.056 | 4,1% | 2 | 23 | |
| Stuttgart | 583.874 | 606.588 | 22.714 | 3,9% | 6 | 24 | |
| Augsburg | 254.982 | 264.708 | 9.726 | 3,8% | 24 | 25 | |
| Nürnberg | 488.400 | 505.664 | 17.264 | 3,5% | 14 | 26 | |
| Düsseldorf | 569.364 | 588.735 | 19.371 | 3,4% | 7 | 27 | |
| Kiel | 232.612 | 239.526 | 6.914 | 3,0% | 31 | 28 | |
| Offenbach | 117.535 | 120.435 | 2.900 | 2,5% | 61 | 29 | geringes Wachstum |
| Berlin | 3.382.169 | 3.460.725 | 78.556 | 2,3% | 1 | 30 | |
| Platzheim | 117.156 | 119.781 | 2.625 | 2,2% | 62 | 31 | |
| Erfurt | 200.564 | 204.994 | 4.430 | 2,2% | 38 | 32 | |
| Wiesbaden | 270.109 | 275.976 | 5.867 | 2,2% | 23 | 33 | |
| Mannheim | 306.729 | 313.174 | 6.445 | 2,1% | 20 | 34 | |
| Hannover | 515.001 | 522.686 | 7.685 | 1,5% | 13 | 35 | |
| Bremen | 539.403 | 547.340 | 7.937 | 1,5% | 10 | 36 | |
| Ludwigshafen | 162.233 | 164.351 | 2.118 | 1,3% | 47 | 37 | |
| Braunschweig | 245.816 | 248.867 | 3.051 | 1,2% | 29 | 38 | |
| Rostock | 200.506 | 202.735 | 2.229 | 1,1% | 39 | 39 | |
| Neuss | 150.013 | 151.388 | 1.375 | 0,9% | 53 | 40 | |
| Reutlingen | 111.650 | 112.484 | 834 | 0,7% | 66 | 41 | |
| Bielefeld | 321.758 | 323.270 | 1.512 | 0,5% | 19 | 42 | |
| Kassel | 194.766 | 195.530 | 764 | 0,4% | 41 | 43 | |
| Bergisch Gladbach | 105.693 | 105.723 | 30 | 0,0% | 69 | 44 | |
| Osnabrück | 164.101 | 164.119 | 18 | 0,0% | 48 | 45 | |
| Leverkusen | 161.047 | 160.772 | -275 | -0,2% | 50 | 46 | |
| Wolfsburg | 121.805 | 121.451 | -354 | -0,3% | 60 | 47 | |
| Hamm | 182.427 | 181.783 | -644 | -0,4% | 43 | 48 | |
| Magdeburg | 232.694 | 231.525 | -1.169 | -0,5% | 34 | 49 | |
| Hildesheim | 103.909 | 102.794 | -1.115 | -1,1% | 75 | 50 | |
| Koblenz | 107.950 | 106.417 | -1.533 | -1,4% | 68 | 51 | |
| Dortmund | 588.994 | 580.444 | -8.550 | -1,5% | 8 | 52 | |
| Moers | 107.062 | 105.506 | -1.556 | -1,5% | 71 | 53 | |
| Lübeck | 213.399 | 210.232 | -3.167 | -1,5% | 37 | 54 | |
| Mönchengladbach | 263.014 | 257.993 | -5.021 | -1,9% | 27 | 55 | |
| Krefeld | 239.916 | 235.076 | -4.840 | -2,0% | 32 | 56 | |
| Göttingen | 265.396 | 258.255 | -7.141 | -2,7% | 26 | 57 | mittlerer Rückgang |
| Solingen | 164.973 | 159.927 | -5.046 | -3,1% | 51 | 58 | |
| Bochum | 120.611 | 116.771 | -3.840 | -3,2% | 64 | 59 | |
| Mülheim/Ruhr | 172.862 | 167.344 | -5.518 | -3,2% | 45 | 60 | |
| Essen | 595.243 | 574.635 | -20.608 | -3,5% | 9 | 61 | |
| Saarbrücken | 183.257 | 175.741 | -7.516 | -4,1% | 44 | 62 | |
| Oberhausen | 222.151 | 212.945 | -9.206 | -4,1% | 36 | 63 | |
| Bochum | 391.147 | 374.737 | -16.410 | -4,2% | 16 | 64 | |
| Wuppertal | 366.434 | 349.721 | -16.713 | -4,6% | 17 | 65 | |
| Siegen | 108.476 | 103.424 | -5.052 | -4,7% | 74 | 66 | |
| Witten | 103.196 | 98.233 | -4.963 | -4,8% | 79 | 67 | |
| Duisburg | 514.915 | 489.559 | -25.356 | -4,9% | 15 | 68 | |
| Recklinghausen | 124.785 | 118.365 | -6.420 | -5,1% | 63 | 69 | |
| Herne | 174.529 | 164.762 | -9.767 | -5,6% | 46 | 70 | |
| Halle/Saale | 247.736 | 232.963 | -14.773 | -6,0% | 33 | 71 | starker Rückgang |
| Schwerin | 101.267 | 95.220 | -6.047 | -6,0% | 80 | 72 | |
| Chemnitz | 259.246 | 243.248 | -15.998 | -6,2% | 30 | 73 | |
| Bremerhaven | 120.822 | 113.366 | -7.456 | -6,2% | 65 | 74 | |
| Hagen | 203.151 | 188.529 | -14.622 | -7,2% | 42 | 75 | |
| Remscheid | 119.287 | 110.563 | -8.724 | -7,3% | 67 | 76 | |
| Gelsenkirchen | 278.695 | 257.981 | -20.714 | -7,4% | 28 | 77 | |
| Salzgitter | 112.302 | 102.394 | -9.908 | -8,8% | 76 | 78 | |
| Zwickau | 103.008 | 93.750 | -9.258 | -9,0% | 81 | 79 | |
| Cottbus | 113.618 | 102.091 | -11.527 | -10,1% | 77 | 80 | |
| Gera | 112.835 | 99.262 | -13.573 | -12,0% | 78 | 81 | |
| Summe | 25.203.959 | 25.657.992 | 454.033 | 1,8% | | | |

Quelle: Statistisches Bundesamt und Statistische Landesämter

| Tab. A.2: Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg-Berlin 2000 bis 2010 | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------------|-----------------|--------------|------------|----------|--------------------|
| Brandenburg: Kreise+krfr.St. Berlin: Stadtbezirke (B) | Bevölkerung am 31.12. | | Entwicklung | | Rangfolgen | | Klassifikation |
| | 2000 | 2010 | abs. | % | Größe | Wachstum | |
| Potsdam | 140.668 | 156.906 | 16.238 | 11,5% | 20 | 1 | starkes Wachstum |
| B: Pankow | 336.931 | 370.938 | 34.007 | 10,1% | 1 | 2 | |
| B: Friedrichshain-Kreuzberg | 250.194 | 270.158 | 19.964 | 8,0% | 7 | 3 | |
| Oberhavel | 192.123 | 203.124 | 11.001 | 5,7% | 14 | 4 | mittleres Wachstum |
| B: Treptow-Köpenick | 231.002 | 242.583 | 11.581 | 5,0% | 10 | 5 | |
| Potsdam-Mittelmark | 196.644 | 205.070 | 8.426 | 4,3% | 13 | 6 | |
| B: Mitte | 320.223 | 333.199 | 12.976 | 4,1% | 3 | 7 | |
| Barnim | 170.288 | 176.848 | 6.560 | 3,9% | 17 | 8 | |
| Havelland | 149.285 | 154.891 | 5.606 | 3,8% | 21 | 9 | |
| B: Steglitz-Zehlendorf | 288.255 | 295.737 | 7.482 | 2,6% | 6 | 10 | geringes Wachstum |
| B: Neukölln | 306.117 | 312.158 | 6.041 | 2,0% | 5 | 11 | |
| Dahme-Spreewald | 158.994 | 161.805 | 2.811 | 1,8% | 18 | 12 | |
| B: Charlottenburg-Wilmersdorf | 316.203 | 320.458 | 4.255 | 1,3% | 4 | 13 | |
| Märkisch-Oderland | 188.277 | 190.502 | 2.225 | 1,2% | 15 | 14 | |
| B: Spandau | 223.898 | 226.240 | 2.342 | 1,0% | 12 | 15 | |
| Teltow-Fläming | 159.735 | 161.386 | 1.651 | 1,0% | 19 | 16 | geringer Rückgang |
| B: Lichtenberg | 261.846 | 261.617 | - 229 | -0,1% | 8 | 17 | |
| B: Tempelhof-Schöneberg | 338.143 | 336.144 | - 1.999 | -0,6% | 2 | 18 | |
| B: Reinickendorf | 245.644 | 241.511 | - 4.133 | -1,7% | 11 | 19 | |
| B: Marzahn-Hellersdorf | 263.713 | 249.982 | - 13.731 | -5,2% | 9 | 20 | |
| Oder-Spree | 196.453 | 183.859 | - 12.594 | -6,4% | 16 | 21 | |
| Brandenburg an der Havel | 78.404 | 71.778 | - 6.626 | -8,5% | 29 | 22 | starker Rückgang |
| Ostprignitz-Ruppin | 112.930 | 102.868 | - 10.062 | -8,9% | 26 | 23 | |
| Cottbus | 113.618 | 102.091 | - 11.527 | -10,1% | 27 | 24 | |
| Prignitz | 95.701 | 82.023 | - 13.678 | -14,3% | 28 | 25 | |
| Uckermark | 151.740 | 129.738 | - 22.002 | -14,5% | 22 | 26 | |
| Elbe-Elster | 131.161 | 111.975 | - 19.186 | -14,6% | 25 | 27 | |
| Spree-Neiße | 148.700 | 126.400 | - 22.300 | -15,0% | 23 | 28 | |
| Oberspreewald-Lausitz | 145.110 | 121.679 | - 23.431 | -16,1% | 24 | 29 | |
| Frankfurt (Oder) | 72.131 | 60.330 | - 11.801 | -16,4% | 30 | 30 | |
| Summe | 5.984.131 | 5.963.998 | - 20.133 | -0,3% | | | |
| <i>Summe Brandenburg</i> | <i>2.601.962</i> | <i>2.503.273</i> | <i>- 98.689</i> | <i>-3,8%</i> | | | |
| <i>Summe Berlin</i> | <i>3.382.169</i> | <i>3.460.725</i> | <i>78.556</i> | <i>2,3%</i> | | | |

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

| Tab. A.3: Bevölkerungsbewegung und -bestand in Potsdam 2003-2011 | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|------------------|
| Jahr | Geborene | Gestorbene | Zugezogene | Fortgezogene* | Saldo | | | Einwohn. 31.12.* |
| | | | | | nat.Bew. | Wander. | gesamt | |
| 2002 | - | - | - | - | - | - | - | 142.309 |
| 2003 | 1.311 | 1.099 | 8.424 | 6.306 | 212 | 2.118 | 2.330 | 143.811 |
| 2004* | 1.352 | 1.178 | 9.030 | 7.572 | 174 | 1.458 | 1.632 | 144.544 |
| 2005 | 1.423 | 1.205 | 9.482 | 7.710 | 218 | 1.772 | 1.990 | 146.430 |
| 2006 | 1.453 | 1.239 | 8.954 | 8.126 | 214 | 828 | 1.042 | 147.716 |
| 2007 | 1.602 | 1.219 | 9.475 | 7.917 | 383 | 1.558 | 1.941 | 149.687 |
| 2008 | 1.563 | 1.308 | 9.982 | 8.238 | 255 | 1.744 | 1.999 | 151.725 |
| 2009 | 1.635 | 1.341 | 10.101 | 8.962 | 294 | 1.139 | 1.433 | 153.117 |
| 2010 | 1.753 | 1.353 | 10.232 | 8.269 | 400 | 1.963 | 2.363 | 155.354 |
| 2011 | 1.656 | 1.351 | 10.115 | 8.369 | 305 | 1.746 | 2.051 | 157.361 |
| Summe | 13.748 | 11.293 | 85.795 | 71.469 | 2.455 | 14.326 | 16.781 | - |

* Die Zahl der Fortgezogenen 2004 wurde durch eine plausible Schätzung vermindert (siehe Tabelle 3.4).
Die Bereinigung wurde nur bei der Wanderungsstatistik vorgenommen, nicht bei der Einwohnerzahl 2004.

Quelle: Daten der LHP

| Tab. A.4: Wanderungsbewegung nach und von Potsdam 2003-2011 | | | | | | | | | nachrichtlich | |
|---|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|------------------------------------|
| Jahr | Berlin | Umland (P-Bez.14) | übriges Brandenb. | übr. neue Bundesl. | alte Bun- desländer | Ausland | amtl. Mel- dungen* | Summe | Berlin + Umland | B+Uml. + Ausland+ amtl.Meld. |
| Zugezogene Personen nach Potsdam aus ... (s.o.) | | | | | | | | | | |
| 2003 | 1.678 | 2.274 | 1.045 | 825 | 1.194 | 1.217 | 191 | 8.424 | 3.952 | 5.360 |
| 2004 | 1.974 | 2.279 | 1.024 | 914 | 1.439 | 1.155 | 245 | 9.030 | 4.253 | 5.653 |
| 2005 | 1.947 | 2.401 | 1.117 | 1.058 | 1.478 | 1.287 | 194 | 9.482 | 4.348 | 5.829 |
| 2006 | 1.727 | 2.195 | 1.120 | 982 | 1.518 | 1.211 | 201 | 8.954 | 3.922 | 5.334 |
| 2007 | 1.954 | 2.259 | 1.124 | 1.091 | 1.645 | 1.232 | 170 | 9.475 | 4.213 | 5.615 |
| 2008 | 2.068 | 2.394 | 1.228 | 1.173 | 1.735 | 1.219 | 165 | 9.982 | 4.462 | 5.846 |
| 2009 | 2.010 | 2.241 | 1.074 | 1.206 | 1.977 | 1.384 | 209 | 10.101 | 4.251 | 5.844 |
| 2010 | 2.082 | 2.227 | 1.195 | 1.183 | 1.833 | 1.361 | 351 | 10.232 | 4.309 | 6.021 |
| 2011 | 1.986 | 2.104 | 1.113 | 1.190 | 1.806 | 1.646 | 270 | 10.115 | 4.090 | 6.006 |
| Summe | 17.426 | 20.374 | 10.040 | 9.622 | 14.625 | 11.712 | 1.996 | 85.795 | 37.800 | 51.508 |
| in % | 20,3% | 23,7% | 11,7% | 11,2% | 17,0% | 13,7% | 2,3% | 100,0% | 44,1% | 60,0% |
| Fortgezogene Personen aus Potsdam nach ... (s.o.) | | | | | | | | | | |
| 2003 | 1.330 | 2.117 | 333 | 441 | 1.111 | 702 | 272 | 6.306 | 3.447 | 4.421 |
| 2004* | 1.351 | 2.187 | 479 | 515 | 1.165 | 1.432 | 443 | 7.572 | 3.538 | 5.413 |
| 2005 | 1.545 | 2.345 | 479 | 594 | 1.413 | 839 | 495 | 7.710 | 3.890 | 5.224 |
| 2006 | 1.701 | 2.275 | 527 | 630 | 1.340 | 1.163 | 490 | 8.126 | 3.976 | 5.629 |
| 2007 | 1.824 | 2.162 | 560 | 601 | 1.398 | 1.050 | 322 | 7.917 | 3.986 | 5.358 |
| 2008 | 1.808 | 2.080 | 546 | 701 | 1.429 | 1.274 | 400 | 8.238 | 3.888 | 5.562 |
| 2009 | 2.059 | 2.165 | 578 | 675 | 1.384 | 1.527 | 574 | 8.962 | 4.224 | 6.325 |
| 2010 | 1.926 | 2.077 | 530 | 709 | 1.358 | 1.230 | 439 | 8.269 | 4.003 | 5.672 |
| 2011 | 1.987 | 2.139 | 498 | 734 | 1.388 | 1.240 | 383 | 8.369 | 4.126 | 5.749 |
| Summe | 15.531 | 19.547 | 4.530 | 5.600 | 11.986 | 10.457 | 3.818 | 71.469 | 35.078 | 49.353 |
| in % | 21,7% | 27,4% | 6,3% | 7,8% | 16,8% | 14,6% | 5,3% | 100,0% | 49,1% | 69,1% |
| * Die Stadt Potsdam weist 2004 1.339 amtliche Abmeldungen aus, die zum großen Teil auf eine rückwirkende Bereinigung des Melderegisters zurückgehen. Diese Zahl verfälscht den Zeitvergleich. Es wurde daher hier für 2004 die durchschnittliche Zahl der amtlichen Abmeldungen von 2005-2011 angenommen. | | | | | | | | | | |
| Wanderungssaldo von Potsdam gegenüber ... (s.o.) | | | | | | | | | | |
| 2003 | 348 | 157 | 712 | 384 | 83 | 515 | -81 | 2.118 | 505 | 939 |
| 2004 | 623 | 92 | 545 | 399 | 274 | -277 | -198 | 1.458 | 715 | 240 |
| 2005 | 402 | 56 | 638 | 464 | 65 | 448 | -301 | 1.772 | 458 | 605 |
| 2006 | 26 | -80 | 593 | 352 | 178 | 48 | -289 | 828 | -54 | -295 |
| 2007 | 130 | 97 | 564 | 490 | 247 | 182 | -152 | 1.558 | 227 | 257 |
| 2008 | 260 | 314 | 682 | 472 | 306 | -55 | -235 | 1.744 | 574 | 284 |
| 2009 | -49 | 76 | 496 | 531 | 593 | -143 | -365 | 1.139 | 27 | -481 |
| 2010 | 156 | 150 | 665 | 474 | 475 | 131 | -88 | 1.963 | 306 | 349 |
| 2011 | -1 | -35 | 615 | 456 | 418 | 406 | -113 | 1.746 | -36 | 257 |
| Summe | 1.895 | 827 | 5.510 | 4.022 | 2.639 | 1.255 | -1.822 | 14.326 | 2.722 | 2.155 |
| in % | 13,2% | 5,8% | 38,5% | 28,1% | 18,4% | 8,8% | -12,7% | 100,0% | 19,0% | 15,0% |
| 2003-5 | 1.373 | 305 | 1.895 | 1.247 | 422 | 686 | -580 | 5.348 | 1.678 | 1.784 |
| 2006-8 | 416 | 331 | 1.839 | 1.314 | 731 | 175 | -676 | 4.130 | 747 | 246 |
| 2009-11 | 106 | 191 | 1.776 | 1.461 | 1.486 | 394 | -566 | 4.848 | 297 | 125 |

Quelle: Daten der LHP

Tab. A.5: Bevölkerung, Beschäftigte und Studenten in Potsdam bis 2011

| Gebietsstand: Ende 2003 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|--------|---|---------------|-------|-------------------------|----------------|-----------------------|---------------|-----------------|---------|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--|--------------------------|--|--------|---------|--|
| Jahr | Bevölkerung am 31.12. in der: Haupt- Neben- Wohnung | | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6. am Arbeitsort... | | | | | | | | | Studenten an Potsdamer Hochschulen im WS (Berichtsjahr+Folgejahr) | | | | nachricht- lich: Beschäft. + Studenten | | | | | |
| | | | in den Grenzen bis 25.10.2003 | | | | | | | | | ab 26.10.2003 | | | | | | | | | |
| | | | Pots- dam | Fahr- land | Golm | Groß- Glie- nicke | Mar- quardt | Neu- fahr- land | Satz- korn | Uetz- Paaren | Potsdam | Univer- sität | Film- hoch- schule | Fach- hoch- schule | Priv.* Hoch- schulen | | alle Hoch- schulen | | | | |
| 1991 | 146.292 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1992 | 146.632 | | | | | | | | | | | 7.404 | 364 | 314 | | | | | | 8.082 | |
| 1993 | 146.359 | | | | | | | | | | | 7.240 | 406 | 562 | | | | | | 8.208 | |
| 1994 | 145.281 | | | | | | | | | | | 7.786 | 446 | 855 | | | | | | 9.087 | |
| 1995 | 143.099 | | | | | | | | | | | 8.579 | 470 | 1.141 | | | | | | 10.190 | |
| 1996 | 141.919 | | | | | | | | | | | 9.664 | 509 | 1.318 | | | | | | 11.491 | |
| 1997 | 139.987 | | 70.693 | 517 | 476 | 508 | 237 | 743 | 125 | 5 | 73.304 | 11.011 | 543 | 1.484 | | | | | 13.038 | 86.342 | |
| 1998 | 138.163 | | 68.071 | 464 | 883 | 489 | 266 | 771 | 146 | 42 | 71.132 | 11.700 | 581 | 1.673 | | | | | 13.954 | 85.086 | |
| 1999 | 138.365 | | 67.646 | 466 | 812 | 577 | 272 | 792 | 133 | 74 | 70.772 | 12.456 | 583 | 1.854 | | | | | 14.893 | 85.665 | |
| 2000 | 139.659 | | 68.237 | 436 | 925 | 598 | 297 | 776 | 119 | 69 | 71.457 | 13.346 | 603 | 2.036 | | | | | 15.985 | 87.442 | |
| 2001 | 140.779 | | 67.518 | 532 | 1.225 | 550 | 282 | 799 | 115 | 51 | 71.072 | 13.932 | 620 | 2.085 | | | | | 16.637 | 87.709 | |
| 2002 | 142.309 | | 64.254 | 483 | 1.285 | 490 | 374 | 714 | 111 | 50 | 67.761 | 15.954 | 641 | 2.149 | | | | | 18.744 | 86.505 | |
| 2003 | 143.811 | 7.877 | 63.448 | 420 | 1.348 | 517 | 319 | 652 | 116 | 41 | 66.861 | 16.409 | 618 | 2.314 | | | | | 19.341 | 86.202 | |
| 2004 | 144.544 | 7.591 | | | | | | | | | 66.505 | 17.198 | 625 | 2.410 | | | | | 20.233 | 86.738 | |
| 2005 | 146.430 | 7.254 | | | | | | | | | 67.172 | 17.630 | 602 | 2.531 | | | | | 20.763 | 87.935 | |
| 2006 | 147.716 | 6.867 | | | | | | | | | 67.787 | 18.003 | 565 | 2.628 | 70 | | | | 21.266 | 89.053 | |
| 2007 | 149.687 | 6.634 | | | | | | | | | 70.007 | 18.898 | 524 | 2.658 | 148 | | | | 22.228 | 92.235 | |
| 2008 | 151.725 | 6.505 | | | | | | | | | 73.493 | 19.911 | 555 | 2.718 | 236 | | | | 23.420 | 96.913 | |
| 2009 | 153.117 | 6.334 | | | | | | | | | 72.899 | 20.364 | 532 | 2.833 | 275 | | | | 24.004 | 96.903 | |
| 2010 | 155.354 | 6.296 | | | | | | | | | 74.737 | 20.761 | 540 | 3.035 | 333 | | | | 24.669 | 99.406 | |
| 2011 | 157.361 | 6.233 | | | | | | | | | 76.508 | 20.819 | 551 | 3.133 | 523 | | | | 25.026 | 101.534 | |
| 1997-2011 | 12,4% | | | | | | | | | | 4,4% | | | | | | | | 91,9% | 17,6% | |
| 2004-2011 | 8,9% | -17,9% | | | | | | | | | 15,0% | | | | | | | | 23,7% | 17,8% | |

Quellen: Bevölkerung: LHP; Studenten: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Beschäftigte: Bundesagentur für Arbeit
 * Private Hochschulen: University of Management and Communication (2006-9); Business School Potsdam (ab 2010); Fachhochschule für Sport und Management (ab 2009)

Tab. A.6: Beschäftigte und Pendler in Potsdam 2004 - 2011 (jeweils am 30.6.)

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2004 - 2011 | | Strukturen 2011 | |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|----------|--------------------|--------|
| Beschäftigte: | | | | | | | | | Anzahl | % | | |
| - am Wohnort * | 51.923 | 51.257 | 51.778 | 53.304 | 55.347 | 56.183 | 57.283 | 59.035 | 7.112 | 13,7% | 100,0% | |
| - am Arbeitsort ** | 66.505 | 67.172 | 67.787 | 70.007 | 73.493 | 72.899 | 74.737 | 76.508 | 10.003 | 15,0% | | 100,0% |
| Nicht-Pendler | 28.257 | 27.458 | 27.165 | 27.721 | 28.628 | 28.863 | 29.586 | 30.553 | 2.296 | 8,1% | 51,8% | 39,9% |
| Einpendler insg. | 38.248 | 39.714 | 40.622 | 42.284 | 44.865 | 44.036 | 45.151 | 45.955 | 7.707 | 20,2% | | 60,1% |
| - aus Umland | 20.073 | 20.317 | 20.413 | 21.084 | 21.454 | 21.008 | 21.215 | 21.433 | 1.360 | 6,8% | | 28,0% |
| - aus übr. Brandenburg | 6.303 | 6.392 | 6.692 | 6.440 | 6.801 | 6.240 | 5.876 | 5.454 | -849 | -13,5% | | 7,1% |
| - aus Berlin | 9.043 | 9.926 | 10.364 | 11.511 | 12.990 | 13.014 | 13.269 | 13.916 | 4.873 | 53,9% | | 18,2% |
| - sonstige*** | 2.829 | 3.079 | 3.153 | 3.249 | 3.620 | 3.774 | 4.791 | 5.152 | 2.323 | 82,1% | | 6,7% |
| Auspender insg. | 23.666 | 23.799 | 24.613 | 25.583 | 26.719 | 27.320 | 27.697 | 28.482 | 4.816 | 20,3% | 48,2% | |
| - ins Umland | 8.870 | 8.576 | 8.738 | 8.878 | 8.874 | 9.030 | 9.020 | 9.250 | 380 | 4,3% | 15,7% | |
| - ins übr. Brandenburg | 1.335 | 1.340 | 1.374 | 1.483 | 1.618 | 1.434 | 1.473 | 1.491 | 156 | 11,7% | 2,5% | |
| - nach Berlin | 10.800 | 11.082 | 11.588 | 12.175 | 12.837 | 13.281 | 13.543 | 13.992 | 3.192 | 29,6% | 23,7% | |
| - sonstige*** | 2.661 | 2.801 | 2.913 | 3.047 | 3.390 | 3.575 | 3.661 | 3.749 | 1.088 | 40,9% | 6,4% | |
| Pendlersaldo | 14.582 | 15.915 | 16.009 | 16.701 | 18.146 | 16.716 | 17.454 | 17.473 | 2.891 | 19,8% | | |
| - mit Umland | 11.203 | 11.741 | 11.675 | 12.206 | 12.580 | 11.978 | 12.195 | 12.183 | 980 | 8,7% | | |
| - mit übr. Brandenburg | 4.968 | 5.052 | 5.318 | 4.957 | 5.183 | 4.806 | 4.403 | 3.963 | -1.005 | -20,2% | | |
| - mit Berlin | -1.757 | -1.156 | -1.224 | -664 | 153 | -267 | -274 | -76 | 1.681 | -95,7% | | |
| - sonstige*** | 168 | 278 | 240 | 202 | 230 | 199 | 1.130 | 1.403 | 1.235 | 735,1% | | |
| Einpendler + Auspendler | 61.914 | 63.513 | 65.235 | 67.867 | 71.584 | 71.356 | 72.848 | 74.437 | 12.523 | 20,2% | | |
| - mit Umland | 20.073 | 20.317 | 20.413 | 21.084 | 21.454 | 21.008 | 21.215 | 21.433 | 1.360 | 6,8% | | |
| - mit übr. Brandenburg | 6.303 | 6.392 | 6.692 | 6.440 | 6.801 | 6.240 | 5.876 | 5.454 | -849 | -13,5% | | |
| - mit Berlin | 19.843 | 21.008 | 21.952 | 23.686 | 25.827 | 26.295 | 26.812 | 27.908 | 8.065 | 40,6% | | |
| - sonstige*** | 5.490 | 5.880 | 6.066 | 6.296 | 7.010 | 7.349 | 8.452 | 8.901 | 3.411 | 62,1% | | |

* Beschäftigte am Wohnort: Potsdamer Einwohner, die eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ausüben, egal wo.
 ** Beschäftigte am Arbeitsort: In Potsdam sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, egal wo sie wohnen.
 *** sonstige: andere Regionen und unbekannter Wohnort
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

| Tab. A.7: Bevölkerung in Potsdam: Tatsächliche Entwicklung und Prognosen 2006 - 2012 | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Jahr | Zahlen und Prognosen der LHP | | | | | Zahlen und Prognosen des AfS | | | | |
| | Einwohner in der Haupt-Wohnung am 31.12. | | | | | Bevölkerung am 31.12. | | | | |
| | tatsäch- liche Zahl | gemäß Prognose...vom.... | | | | tatsäch- liche Zahl | gemäß Prognose...vom.... | | | |
| | | 2005-20 Jan 2006 | 2007-20 2008 | 2009-30 Jan 2010 | 2011-30 Mrz 2012 | | 2005-30 Mrz 2006 | 2007-30 Apr 2008 | 2009-30 Mai 2010 | 2011-30 Mai 2012 |
| blau: Prognose-Zahlen | | | | | | | | | | |
| 1991 | 146.292 | | | | | 146.441 | | | | |
| 1992 | 146.632 | | | | | 146.138 | | | | |
| 1993 | 146.359 | | | | | 145.667 | | | | |
| 1994 | 145.281 | | | | | 145.227 | | | | |
| 1995 | 143.099 | | | | | 144.118 | | | | |
| 1996 | 141.919 | | | | | 143.151 | | | | |
| 1997 | 139.987 | | | | | 140.880 | | | | |
| 1998 | 138.163 | | | | | 139.823 | | | | |
| 1999 | 138.365 | | | | | 139.625 | | | | |
| 2000 | 139.659 | | | | | 140.668 | | | | |
| 2001 | 140.779 | | | | | 141.907 | | | | |
| 2002 | 142.309 | | | | | 143.246 | | | | |
| 2003 | 143.811 | | | | | 144.979 | | | | |
| 2004 | 144.544 | | | | | 145.707 | | | | |
| 2005 | 146.430 | | | | | 147.583 | 146.833 | | | |
| 2006 | 147.716 | 148.190 | | | | 148.813 | 147.967 | | | |
| 2007 | 149.687 | 149.413 | | | | 150.833 | 149.100 | 150.000 | | |
| 2008 | 151.725 | 151.110 | 151.062 | | | 152.966 | 150.233 | 151.200 | | |
| 2009 | 153.117 | 152.688 | 152.343 | | | 154.606 | 151.367 | 152.400 | 154.960 | |
| 2010 | 155.354 | 153.650 | 153.616 | 154.789 | | 156.906 | 152.500 | 154.800 | 156.970 | |
| 2011 | 157.361 | 155.767 | 154.864 | 156.460 | | 158.902 | 153.240 | 155.980 | 158.800 | 159.100 |
| 2012 | | 156.180 | 156.102 | 157.955 | 159.185 | | 153.980 | 157.160 | 160.480 | 161.300 |
| 2013 | | 157.365 | 157.324 | 159.450 | 160.938 | | 154.720 | 158.340 | 162.150 | 163.400 |
| 2014 | | 158.550 | 158.418 | 160.715 | 162.515 | | 155.460 | 159.520 | 163.760 | 165.300 |
| 2015 | | 159.110 | 159.494 | 161.980 | 164.034 | | 156.200 | 160.700 | 165.250 | 167.200 |
| 2016 | | 159.670 | 160.450 | 163.040 | 165.479 | | 156.940 | 161.880 | 166.700 | 169.000 |
| 2017 | | 161.170 | 161.381 | 164.100 | 166.784 | | 157.680 | 163.060 | 168.120 | 170.900 |
| 2018 | | 162.670 | 162.295 | 165.030 | 168.468 | | 158.420 | 164.240 | 169.500 | 172.600 |
| 2019 | | 163.545 | 163.088 | 165.960 | 170.083 | | 159.160 | 165.420 | 170.820 | 174.300 |
| 2020 | | 164.420 | 163.865 | 166.790 | 171.633 | | 159.900 | 166.600 | 172.090 | 176.000 |
| 2021 | | | | 167.488 | 173.097 | | 159.880 | 167.120 | 173.300 | 177.600 |
| 2022 | | | | 168.186 | 174.484 | | 159.860 | 167.640 | 174.450 | 179.000 |
| 2023 | | | | 168.884 | 175.124 | | 159.840 | 168.160 | 175.550 | 180.200 |
| 2024 | | | | 169.582 | 175.730 | | 159.820 | 168.680 | 176.600 | 181.400 |
| 2025 | | | | 170.280 | 176.305 | | 159.800 | 169.200 | 177.620 | 182.500 |
| 2026 | | | | 170.930 | 176.857 | | 159.780 | 169.720 | 178.610 | 183.500 |
| 2027 | | | | 171.580 | 177.388 | | 159.760 | 170.240 | 179.580 | 184.500 |
| 2028 | | | | 172.230 | 177.904 | | 159.740 | 170.760 | 180.540 | 185.500 |
| 2029 | | | | 172.880 | 178.411 | | 159.720 | 171.280 | 181.500 | 186.400 |
| 2030 | | | | 173.530 | 178.912 | | 159.700 | 171.800 | 182.470 | 187.300 |
| Abweichung der Prognosezahlen 2011 vom Ist 2011: | | | | | | | | | | |
| 2011 | | -1,01% | -1,59% | -0,57% | | | -3,56% | -1,84% | -0,06% | |
| <i>schwarz: tatsächliche Daten, blau: Prognosedaten, einige Zahlen wurden durch Interpolation errechnet</i> | | | | | | | | | | |
| <i>Quellen Einwohner und Bevölkerung:: Bereich Statistik der LHP, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS)</i> | | | | | | | | | | |

| Tab. A.8a: Bevölkerungsbewegung in Potsdam: Tatsächlich und in den Prognosen 2012 von LHP und AfS | | | | | | | | |
|--|----------|--------|------------|--------|-----------------------------|-------|-------------|--------|
| Jahr | Geborene | | Gestorbene | | Bewegungssaldo im lfd. Jahr | | | |
| | LHP | AfS | LHP | AfS | Gebor./Gestorb. | | Wanderungen | |
| | | | | | LHP | AfS | LHP | AfS |
| blau/rot: Prognose-Daten; gelb: größere Unterschiede | | | | | | | | |
| 1991 | | | | | | | | |
| 1992 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1993 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1994 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1995 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1996 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1997 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1998 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1999 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2000 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2001 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2002 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2003 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2004 | 1.352 | 1.371 | 1.178 | 1.192 | 174 | 179 | 562 | 544 |
| 2005 | 1.423 | 1.435 | 1.205 | 1.214 | 218 | 221 | 1.772 | 1.658 |
| 2006 | 1.453 | 1.467 | 1.239 | 1.252 | 214 | 215 | 828 | 1.018 |
| 2007 | 1.602 | 1.612 | 1.219 | 1.218 | 383 | 394 | 1.558 | 1.622 |
| 2008 | 1.563 | 1.579 | 1.308 | 1.308 | 255 | 271 | 1.744 | 1.857 |
| 2009 | 1.635 | 1.654 | 1.341 | 1.341 | 294 | 313 | 1.139 | 1.306 |
| 2010 | 1.753 | 1.766 | 1.353 | 1.353 | 400 | 413 | 1.963 | 1.863 |
| 2011 | 1.656 | 1.800 | 1.351 | 1.400 | 305 | 400 | 1.746 | 1.800 |
| 2012 | 1.653 | 1.800 | 1.421 | 1.400 | 232 | 400 | 1.563 | 1.800 |
| 2013 | 1.664 | 1.900 | 1.477 | 1.400 | 187 | 500 | 1.550 | 1.600 |
| 2014 | 1.670 | 1.900 | 1.527 | 1.500 | 143 | 400 | 1.411 | 1.500 |
| 2015 | 1.671 | 1.900 | 1.578 | 1.500 | 93 | 400 | 1.409 | 1.500 |
| 2016 | 1.671 | 1.900 | 1.627 | 1.500 | 44 | 400 | 1.380 | 1.400 |
| 2017 | 1.669 | 2.000 | 1.675 | 1.500 | -6 | 500 | 1.288 | 1.400 |
| 2018 | 1.665 | 2.000 | 1.720 | 1.600 | -55 | 400 | 1.718 | 1.300 |
| 2019 | 1.665 | 2.000 | 1.762 | 1.600 | -96 | 400 | 1.689 | 1.300 |
| 2020 | 1.668 | 2.000 | 1.802 | 1.600 | -134 | 400 | 1.660 | 1.300 |
| 2021 | 1.671 | 1.900 | 1.839 | 1.600 | -168 | 300 | 1.609 | 1.300 |
| 2022 | 1.674 | 1.900 | 1.875 | 1.600 | -201 | 300 | 1.562 | 1.100 |
| 2023 | 1.679 | 1.900 | 1.907 | 1.700 | -229 | 200 | 843 | 1.000 |
| 2024 | 1.673 | 1.900 | 1.935 | 1.700 | -262 | 200 | 842 | 1.000 |
| 2025 | 1.668 | 1.800 | 1.959 | 1.700 | -291 | 100 | 840 | 1.000 |
| 2026 | 1.665 | 1.800 | 1.981 | 1.700 | -315 | 100 | 840 | 1.000 |
| 2027 | 1.664 | 1.700 | 2.000 | 1.700 | -336 | 0 | 839 | 1.000 |
| 2028 | 1.664 | 1.700 | 2.016 | 1.700 | -352 | 0 | 838 | 1.000 |
| 2029 | 1.666 | 1.700 | 2.027 | 1.700 | -362 | 0 | 838 | 900 |
| 2030 | 1.669 | 1.700 | 2.037 | 1.700 | -369 | 0 | 837 | 900 |
| 2011-20 | 33.345 | 37.200 | 35.515 | 31.800 | -2.170 | 5.400 | 25.302 | 25.100 |
| 2011-15 | 8.315 | 9.300 | 7.354 | 7.200 | 961 | 2.100 | 7.679 | 8.200 |
| 2016-20 | 8.338 | 9.900 | 8.585 | 7.800 | -246 | 2.100 | 7.735 | 6.700 |
| 2021-25 | 8.365 | 9.400 | 9.515 | 8.300 | -1.150 | 1.100 | 5.696 | 5.400 |
| 2026-30 | 8.327 | 8.600 | 10.061 | 8.500 | -1.734 | 100 | 4.192 | 4.800 |

| Tab. A.8b: Beschäftigtenprognose 2010 und Einwohnerprognosen 2012 | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---------|-----------------------|-------------|--------------------------|--------|--------------------|-----------|---|
| Jahr | Soz.vers.pflichtig | | Bevölkerung/Einwohner | | | | | | Einwohner: Kombi- Prognose 2012* |
| | Beschäftigte 30.6. | | Einwohner | Bevölkerung | Entwicklung im lfd. Jahr | | | | |
| | tatsächl. | STEK | am 31.12. | | LHP | AfS | Mittelwert LHP/AfS | | |
| | Zahl | Gewerbe | LHP | AfS | | | errechnet | geglättet | |
| blau: Prognosen 2012 | | | | | | | | | |
| 1991 | | | 146.292 | 146.441 | | | | | 146.292 |
| 1992 | | | 146.632 | 146.138 | 340 | -303 | | | 146.632 |
| 1993 | | | 146.359 | 145.667 | -273 | -471 | | | 146.359 |
| 1994 | | | 145.281 | 145.227 | -1.078 | -440 | | | 145.281 |
| 1995 | | | 143.099 | 144.118 | -2.182 | -1.109 | | | 143.099 |
| 1996 | | | 141.919 | 143.151 | -1.180 | -967 | | | 141.919 |
| 1997 | 73.304 | | 139.987 | 140.880 | -1.932 | -2.271 | | | 139.987 |
| 1998 | 71.132 | | 138.163 | 139.823 | -1.824 | -1.057 | | | 138.163 |
| 1999 | 70.772 | | 138.365 | 139.625 | 202 | -198 | | | 138.365 |
| 2000 | 71.457 | | 139.659 | 140.668 | 1.294 | 1.043 | | | 139.659 |
| 2001 | 71.072 | | 140.779 | 141.907 | 1.120 | 1.239 | | | 140.779 |
| 2002 | 67.761 | | 142.309 | 143.246 | 1.530 | 1.339 | | | 142.309 |
| 2003 | 66.861 | | 143.811 | 144.979 | 1.502 | 1.733 | | | 143.811 |
| 2004 | 66.505 | | 144.544 | 145.707 | 733 | 728 | | | 144.544 |
| 2005 | 67.172 | | 146.430 | 147.583 | 1.886 | 1.876 | | | 146.430 |
| 2006 | 67.787 | | 147.716 | 148.813 | 1.286 | 1.230 | | | 147.716 |
| 2007 | 70.007 | | 149.687 | 150.833 | 1.971 | 2.020 | | | 149.687 |
| 2008 | 73.493 | | 151.725 | 152.966 | 2.038 | 2.133 | | | 151.725 |
| 2009 | 72.899 | 74.634 | 153.117 | 154.606 | 1.392 | 1.640 | | | 153.117 |
| 2010 | 74.737 | 75.775 | 155.354 | 156.906 | 2.237 | 2.300 | | | 155.354 |
| 2011 | 76.508 | 76.915 | 157.361 | 158.902 | 2.007 | 1.996 | 2.002 | 2.050 | 157.361 |
| 2012 | | 78.056 | 159.185 | 161.300 | 1.824 | 2.398 | 2.111 | 2.050 | 159.411 |
| 2013 | | 79.197 | 160.938 | 163.400 | 1.753 | 2.100 | 1.927 | 1.900 | 161.311 |
| 2014 | | 80.338 | 162.515 | 165.300 | 1.577 | 1.900 | 1.739 | 1.700 | 163.011 |
| 2015 | | 81.478 | 164.034 | 167.200 | 1.519 | 1.900 | 1.710 | 1.700 | 164.711 |
| 2016 | | 82.619 | 165.479 | 169.000 | 1.445 | 1.800 | 1.623 | 1.700 | 166.411 |
| 2017 | | 83.760 | 166.784 | 170.900 | 1.305 | 1.900 | 1.603 | 1.700 | 168.111 |
| 2018 | | 84.901 | 168.468 | 172.600 | 1.684 | 1.700 | 1.692 | 1.600 | 169.711 |
| 2019 | | 86.041 | 170.083 | 174.300 | 1.615 | 1.700 | 1.658 | 1.600 | 171.311 |
| 2020 | | 87.182 | 171.633 | 176.000 | 1.550 | 1.700 | 1.625 | 1.600 | 172.911 |
| 2021 | | | 173.097 | 177.600 | 1.464 | 1.600 | 1.532 | 1.500 | 174.411 |
| 2022 | | | 174.484 | 179.000 | 1.387 | 1.400 | 1.394 | 1.400 | 175.811 |
| 2023 | | | 175.124 | 180.200 | 640 | 1.200 | 920 | 1.000 | 176.811 |
| 2024 | | | 175.730 | 181.400 | 606 | 1.200 | 903 | 1.000 | 177.811 |
| 2025 | | | 176.305 | 182.500 | 575 | 1.100 | 838 | 800 | 178.611 |
| 2026 | | | 176.857 | 183.500 | 552 | 1.000 | 776 | 800 | 179.411 |
| 2027 | | | 177.388 | 184.500 | 531 | 1.000 | 766 | 800 | 180.211 |
| 2028 | | | 177.904 | 185.500 | 516 | 1.000 | 758 | 700 | 180.911 |
| 2029 | | | 178.411 | 186.400 | 507 | 900 | 704 | 700 | 181.611 |
| 2030 | | | 178.912 | 187.300 | 501 | 900 | 701 | 700 | 182.311 |
| 2011-30 | | | | | 23.558 | 30.394 | 26.976 | 27.000 | |
| 2011-15 | | 4.563 | | | 8.680 | 10.294 | 9.487 | 9.400 | |
| 2016-20 | | 5.704 | | | 7.599 | 8.800 | 8.200 | 8.200 | |
| 2021-25 | | | | | 4.672 | 6.500 | 5.586 | 5.700 | |
| 2026-30 | | | | | 2.607 | 4.800 | 3.704 | 3.700 | |

Quellen Beschäftigte: Tabelle 3.5 und Berechnung nach: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der LHP, April 2010, S. 49

* Kombi-Prognose: Einwohnerzahl nach LHP 2011 plus geglätteter Mittelwert des Zuwachses der LHP- und AfS-Prognose

Anhang 2: Erläuterungen zu Kap. 7.2.1 und Tabellen A 9 bis A 15

In Kapitel 7.2.1 ist eine Ermittlung des in Potsdam erforderlichen und wahrscheinlichen Wohnungsbaus auf der Basis einer Bevölkerungsprognose erfolgt. Dafür wurden 2 unterschiedliche Methoden benutzt, die die gängigen Prognosemodelle darstellen. Im Folgenden werden methodische Hinweise zu beiden Modellen gegeben. Im Anschluss an den Text sind die zu Kap. 7.2.1 gehörigen Tabellen A 9 bis A 15 abgedruckt.

Haushaltsmethode

Im Rahmen des STEK Wohnen wurde der Wohnungsbedarf durch eine Gegenüberstellung der wachsenden Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen ermittelt. Damit fußt diese Methode auf der Ermittlung der Zahl der Haushalte und der Zahl der Wohnungen. Beide Größen sind nicht so einfach zu ermitteln wie man glauben könnte.

Die Ermittlung der Haushaltszahl

Die Zahl der Haushalte in einer Gemeinde ist grundsätzlich nicht ständig bekannt, weil es keine Meldepflicht und somit auch keine sicheren Daten gibt. Die Zahl wird vielmehr nur im Rahmen von Großzählungen ermittelt. In Potsdam fanden solche 1995 und 2011 statt, erste Daten der letzten sollen im Frühjahr 2013 veröffentlicht werden. Bei Bedarf muss also die aktuelle Zahl der Haushalte mithilfe mehrerer Quellen und diverser Modellannahmen geschätzt werden. Im STEK Wohnen wurde die Zahl der Haushalte aufgrund der Bevölkerungszahl und mithilfe von Kennziffern des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geschätzt, das sich systematisch und kontinuierlich mit der Haushaltsentwicklung befasst. Das BBSR hat für das Ausgangsjahr 2007 der Prognose eine Zahl von 77.823 Haushalten ermittelt (STEK Wohnen, Seite 159). Diese Zahl enthält also keine Prognose-Elemente. Die Art und Weise der Ermittlung der Zahl ist nicht veröffentlicht worden, ist also für Außenstehende nicht nachvollziehbar und kann deshalb auch nicht selbständig aktualisiert werden.

Unabhängig davon erarbeitet auch der Bereich Statistik der LHP mit 2 unterschiedlichen Verfahren kontinuierlich Angaben über die Zahl der Haushalte (Statistischer Jahresbericht 2010 der LHP, Seiten 62 und 64). Es wird einmal der bundesweit jährlich stattfindende Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes (1 % der Bevölkerung wird befragt) ausgewertet und hochgerechnet. Für das Jahr 2007 wurden dabei 81.700 Haushalte in Potsdam errechnet, 4.000 mehr (5 %) als im STEK Wohnen. Zum zweiten wird mithilfe eines ambitionierten Rechenprogramms der Städtestatistik aus diversen Dateien mithilfe von Modellrechnungen eine Zahl der Haushalte geschätzt. Diese Methode errechnete für das Jahr 2007 eine Zahl von 84.534 Haushalten, 6.700 mehr (8,6 %) als im STEK Wohnen. Die Unterschiede sind noch größer, wenn man mehrere Jahre und die Verteilung der Haushaltsgrößen betrachtet.

Es sind also für das Jahr 2007 drei sehr unterschiedliche Haushaltszahlen geschätzt bzw. errechnet worden. Die Unterschiede können auch dadurch bedingt sein, dass im STEK Wohnen nur die in Wohnungen lebenden Haushalte geschätzt wurden, während in den anderen Zahlen auch Haushalte enthalten sind, die in Wohnheimen leben (Altersheime, Studentenheime, Kasernen usw.). Die Abgrenzung sowohl der Haushalte wie auch der Wohnungen ist im Heimbereich nicht immer einfach und die Zahlen dafür sind meistens nicht bekannt. Die o. g. unterschiedlichen Haushalts-Zahlen beweisen nicht, dass die eine richtiger ist als die andere, sondern sie machen nur deutlich, dass bei der Zahl der Haushalte mit Annahmen gearbeitet werden muss, die notgedrungen eine gewisse Bandbreite von Ergebnissen produzieren. Wesentliche Ursache dafür ist auch der gesellschaftliche Wandel, der zu neuen Formen des Zusammenlebens und Zusammenwirtschaftens führt. Die Definition und Abgrenzung eines Haushalts ist heute schwieriger als noch vor 20 Jahren.

Im Rahmen des STEK Wohnen wurde dabei die niedrigste Haushaltszahl ermittelt. Wenn man die Zahl der Haushalte als Basis des Wohnungsbedarfs definiert, war und ist der Wohnungsbedarf in Wahrheit also möglicherweise höher als er im STEK geschätzt wurde. Die STEK-Ermittlung kann daher als eher konservativ eingeschätzt werden.

Die Ermittlung der Wohnungszahl

Die Gesamtzahl der Wohnungen in einer Gemeinde wird unregelmäßig systematisch im Rahmen einer Großzählung erfasst und dann mithilfe der Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. In Potsdam bildet die Gebäude- und Wohnungszählung 1995 die Basis, aufgrund derer die laufende Fortschreibung erfolgt. Erste Zahlen der neuen Großzählung 2011 werden voraussichtlich im Frühsommer 2013 zur Verfügung stehen und voraussichtlich die Daten der Fortschreibung nach unten korrigieren.

Weil alle Neubaumaßnahmen und größere Baumaßnahmen im Bestand genehmigungspflichtig sind, ist die Fortschreibung prinzipiell ziemlich genau. Neubauten, Abrisse ganzer Häuser und Umbauten, die zu Grundrissveränderungen führen, gehen in die Statistik ein. Nicht erfasst werden einfache Zusammenlegungen von Wohnungen, die nicht mit genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen verbunden sind und Zweckentfremdungen von Wohnraum für gewerbliche oder andere Zwecke, bei denen keine Baumaßnahmen stattfinden. Einfache Zusammenlegungen finden erfahrungsgemäß relativ häufig statt, vor allem im Eigentums-Sektor (typischer Fall: die zweite Wohnung im Einfamilienhaus wird nicht wieder vermietet, sondern innerfamiliär mitgenutzt). Zweckentfremdungen sind dagegen mengenmäßig eher selten, können aber in bestimmten Stadtvierteln eine relevante Größe bilden. In angespannten Wohnungsmärkten gibt es aber i. d. R. kein ökonomisches Interesse an Umwandlungen, sodass diese nicht so häufig vorkommen wie manchmal vermutet.

Auf jeden Fall hat eine neue Großzählung in Deutschland bisher immer zu einer Verringerung der Zahl der Wohnungen geführt. Dies dürfte deshalb auch in Kürze zu erwarten sein.

Die Schätzung des Wohnungsbedarfs mithilfe der Haushaltsmethode hat also 2 Problem-Komplexe: Die Ermittlung der Haushaltszahl ist mit Unsicherheiten behaftet, die Zahl der Wohnungen wird im Rahmen der Fortschreibung etwas zu hoch ausgewiesen. Aufgrund der Probleme in der Haushaltsermittlung ist sie i.d.R. nur von externen Fachleuten mit größerer Daten- und Fachkenntnis handhabbar.

Flächenmethode

Die in Kap. 7.2.1 alternativ angewandte Flächenmethode umgeht 2 Probleme der Haushaltsmethode, weist dafür jedoch andere Probleme auf. Sie benötigt nicht die Haushaltszahl und umgeht also die darin liegenden Probleme. Sie benötigt auch nicht die Zahl der Wohnungen und ist deshalb weniger stark von der zu hohen Fortschreibung betroffen.

Einwohner statt Haushalte

Die Flächenmethode benutzt als Basis die Zahl der Einwohner wie sie regelmäßig im Zuge der Fortschreibung der Volkszählungen durch die Meldestatistik ermittelt werden. Diese Zahlen stehen kontinuierlich und aktuell zur Verfügung. Es muss aber bedacht werden, dass nicht alle Einwohner in Wohnungen leben: ein Teil wohnt in Wohnheimen (Altersheime, Studentenheime, Kasernen) aber dieser Teil ist nicht ständig bekannt. Wenn also die Zahl der Einwohner auf die Wohnfläche der Wohnungen bezogen wird, ist darin immer ein Teil der Bevölkerung enthalten, der gar nicht in Wohnungen wohnt. Dies ist statistisch unproblematisch, wenn sich der Anteil der Wohnheimbewohner nicht massiv verändert. Meistens ist dies nicht der Fall, kann aber örtlich stark differieren. Dasselbe Problem besteht aber auch bei der Haushaltsermittlung (s. o.).

Wohnflächen statt Wohnungen

Die Wohnfläche wird auf dieselbe Art fortgeschrieben wie die Zahl der Wohnungen, aber es gibt einen wesentlichen Unterschied: Die Zahl der internen Zusammenlegungen von Wohnungen ist in diesem Zusammenhang irrelevant, weil die Summe der Wohnfläche gleich bleibt, während sich die Zahl der Wohnungen verringert. Weil hierauf erfahrungsgemäß der größte Anteil des nicht erfassten Wohnungsschwundes zurückzuführen ist, wird damit eine relevante Fehlerquelle vermieden. Die Flächenmethode ist also bei der Ermittlung des zugrunde liegenden Wohnungsbestandes systembedingt genauer als die Haushaltsmethode. Die Flächenmethode überschätzt den Wohnungsbestand lediglich um die nicht erfassten Zweckentfremdungen.

Wohnfläche je Einwohner

Dieses Merkmal ist wesentlich abstrakter als das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen. Es ähnelt daher eher einem Index als einer Versorgungszahl. Während bei einem Überschuss an Haushalten über die Zahl der Wohnungen jeder sofort Wohnungsnot, gepackte Koffer, Obdachlosigkeit u. ä. assoziiert, ist eine m²-Zahl pro Kopf nichts weiter als eine abstrakte Zahl, unter der man sich wenig vorstellen kann. Dabei wird leicht übersehen, dass auch das Verhältnis von Haushalten zu Wohnungen keine einfache Interpretation zulässt. Im STEK Wohnen wurde ermittelt, dass die Zahl der Haushalte um 2.650 niedriger ist als die Zahl der Wohnungen und trotzdem ein angespannter Markt herrscht und massiver Neubau erforderlich ist. Auch diese Betrachtung erfordert also weiteres Hintergrundwissen, um Handlungsorientierungen zu geben.

Das Merkmal Wohnfläche je Einwohner hat den großen Vorteil, dass die Daten jederzeit in hoher Aktualität und mit ziemlicher Genauigkeit zur Verfügung stehen und jederzeit auch für Vergleichsräume ermittelt werden können. Es ist damit möglich, sehr schnell und kontinuierlich Vergleichszahlen heranzuziehen und damit die Entwicklung der eigenen Region in einem größeren Zusammenhang zu interpretieren und zu bewerten. Daraus sind i. d. R. schneller, einfacher und billiger richtige Konsequenzen zu ziehen als aus aufwendigen Intensiv-Untersuchungen, die zwangsläufig schnell an Aktualität verlieren.

Der Preis dafür ist eine gewisse Abstraktheit. Dahinter steht jedoch die Frage, wie die Wirkung der hohen Mobilitätsraten auf die immobilen Wohnungsmärkte überhaupt zu erklären sind. Wie in Kap. 7.2.1 ausgeführt, bietet die abstrakte Wohnflächen-Entwicklung relativ einsichtige Erklärungen, die einem eher statischen Modell Haushalte/Wohnungen nicht zugänglich sind.

Amtliche Statistik und die Prognosen des BBSR und von Empirica

Aus den Tabellen A 11 und A 12 geht hervor, dass das Statistische Bundesamt und die Prognose-Institute BBSR und Empirica für dieselben Jahre unterschiedliche Zahlen für die Wohnfläche je Bewohner veröffentlicht haben. Das liegt daran, dass das Statistische Bundesamt die Wohnfläche auf die gesamte Bevölkerung bezogen hat, während die Institute nur die in Wohnungen wohnenden Bewohner zugrunde gelegt und dabei auf die Daten des Mikrozensus zurückgegriffen haben. Das BBSR hat für die neuen Länder zusätzlich die Zahl der leer stehenden Wohnungen aus dem Bestand eliminiert und daher eine niedrigere Pro-Kopf-Zahl errechnet. Hinter diesen Vorgängen steht der korrekte Versuch, aus einer relativ abstrakten Index-Zahl eine stärker versorgungsorientierte Größe zu entwickeln. Dieses Vorgehen ist aber mit dem Nachteil verbunden, dass – ähnlich wie bei der Haushaltszahl – neue Datenprobleme erzeugt werden.

Das darin möglicherweise vermutete Problem ist aber ein scheinbares. An der tatsächlich vorhandenen Menge der Bevölkerung oder der Wohnfläche ändert sich ja nichts, wenn jeweils Teile davon herausgerechnet werden. Es wird allenfalls ein anderes Verständnis und eine andere Interpretation für die Zukunft eröffnet, nicht aber ein anderer Sachverhalt in der Gegenwart festgestellt.

Bei einer Betrachtung der prognostizierten Verläufe in den Tabellen A 11 und A 12 wird jedenfalls deutlich, dass die Unterschiede im Ausgangsniveau nur einen geringen bis keinen Einfluss auf die prognostizierten Verläufe haben und deshalb nicht Prognose-relevant sind.

Für Potsdam ist zusätzlich relevant, dass es dort keinen relevanten Wohnungs-Leerstand gibt und dieser deshalb dort auch keine Daten-Auswirkungen haben kann.

| Tab. A.9: Wohnungsneubau-Bedarf in Potsdam nach STEK Wohnen | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------|
| Jahr | tatsächlich | Prognosen | | Haushalte Prognose STEK | Haushalts- größe Zuwachs | Wohnungs-Neubaubedarf | | |
| | Einwohner (LHP) | | Haushalts- Zuwachs | | | Ersatz Abrisse/ Reserve | Gesamt- Bedarf | |
| | am 31.12 | Zuwachs | | | | | | |
| blau: Prognose-Daten | | | | | | | | |
| Neubaubedarf bis 2020 nach LHP-Prognose 2008 im STEK Wohnen 2009 | | | | | | | | |
| 2007 | 149.687 | 149.687 | | 77.823 | | | | |
| 2008 | 151.725 | 151.062 | 1.375 | 78.731 | 1,51 | 908 | 116 | 1.024 |
| 2009 | 153.117 | 152.343 | 1.281 | 79.589 | 1,49 | 858 | 109 | 967 |
| 2010 | 155.354 | 153.616 | 1.273 | 80.449 | 1,48 | 860 | 110 | 970 |
| 2011 | 157.361 | 154.864 | 1.248 | 81.301 | 1,46 | 852 | 116 | 968 |
| 2012 | | 156.102 | 1.238 | 82.150 | 1,46 | 849 | 116 | 965 |
| 2013 | | 157.324 | 1.222 | 82.993 | 1,45 | 843 | 115 | 958 |
| 2014 | | 158.418 | 1.094 | 83.774 | 1,40 | 781 | 106 | 887 |
| 2015 | | 159.494 | 1.076 | 84.549 | 1,39 | 775 | 105 | 880 |
| 2016 | | 160.450 | 956 | 85.262 | 1,34 | 713 | 118 | 831 |
| 2017 | | 161.381 | 931 | 85.966 | 1,32 | 704 | 117 | 821 |
| 2018 | | 162.295 | 914 | 86.662 | 1,31 | 696 | 115 | 811 |
| 2019 | | 163.088 | 793 | 87.297 | 1,25 | 635 | 105 | 740 |
| 2020 | | 163.865 | 777 | 87.925 | 1,24 | 628 | 104 | 732 |
| 2008-20 | | | 14.178 | | | 10.102 | 1.452 | 11.554 |
| 2012-20 | | | 9.001 | | | 6.624 | 1.001 | 7.625 |
| Neubaubedarf bis 2025 nach Einwohner-Kombi-Prognose 2012 analog STEK Wohnen | | | | | | | | |
| 2012 | | 159.411 | 2.050 | - | 1,46 | 1.406 | 116 | 1.521 |
| 2013 | | 161.311 | 1.900 | - | 1,45 | 1.311 | 115 | 1.425 |
| 2014 | | 163.011 | 1.700 | - | 1,40 | 1.214 | 106 | 1.320 |
| 2015 | | 164.711 | 1.700 | - | 1,39 | 1.224 | 105 | 1.330 |
| 2016 | | 166.411 | 1.700 | - | 1,34 | 1.268 | 118 | 1.386 |
| 2017 | | 168.111 | 1.700 | - | 1,32 | 1.285 | 117 | 1.402 |
| 2018 | | 169.711 | 1.600 | - | 1,31 | 1.218 | 115 | 1.334 |
| 2019 | | 171.311 | 1.600 | - | 1,25 | 1.281 | 105 | 1.386 |
| 2020 | | 172.911 | 1.600 | - | 1,24 | 1.293 | 104 | 1.397 |
| 2021 | | 174.411 | 1.500 | - | 1,24 | 1.212 | 104 | 1.316 |
| 2022 | | 175.811 | 1.400 | - | 1,24 | 1.132 | 104 | 1.236 |
| 2023 | | 176.811 | 1.000 | - | 1,24 | 808 | 104 | 912 |
| 2024 | | 177.811 | 1.000 | - | 1,24 | 808 | 104 | 912 |
| 2025 | | 178.611 | 800 | - | 1,24 | 647 | 104 | 751 |
| 2012-20 | | | 15.550 | | | 11.501 | 1.001 | 12.502 |
| 2012-25 | | | 21.250 | | | 16.108 | 1.521 | 17.629 |
| Quellen: Bevölkerung: Bereich Statistik der LHP; Haushalte und Neubaubedarf: STEK Wohnen, S. 159 u. 162 Kombi-Prognose: Kapitel 3.1 | | | | | | | | |

| Tab. A.10: Entwicklung der Wohnfläche in m ² je Einwohner in Deutschland | | | | | | |
|--|------------------|----------------|-------|--------------------|----------------|-------|
| Jahr | am 31.12. | | | jährl. Veränderung | | |
| | Deutsch- land | alte Länder | neue* | Deutsch- land | alte Länder | neue* |
| 1987 | 34,6 | 36,8 | 26,7 | | | |
| 1988 | 34,7 | 36,9 | 26,9 | 0,1 | 0,1 | 0,2 |
| 1989 | 34,7 | 36,7 | 27,4 | 0,0 | -0,2 | 0,5 |
| 1990 | 34,8 | 36,4 | 28,2 | 0,1 | -0,3 | 0,8 |
| 1991 | 34,9 | 36,5 | 28,7 | 0,1 | 0,1 | 0,5 |
| 1992 | 35,1 | 36,5 | 29,0 | 0,2 | 0,0 | 0,3 |
| 1993 | 35,4 | 36,9 | 29,3 | 0,3 | 0,4 | 0,3 |
| 1994 | 36,2 | 37,4 | 31,1 | 0,8 | 0,5 | 1,8 |
| 1995 | 36,7 | 37,9 | 31,8 | 0,5 | 0,5 | 0,7 |
| 1996 | 37,2 | 38,3 | 32,6 | 0,5 | 0,4 | 0,8 |
| 1997 | 37,9 | 38,8 | 33,7 | 0,7 | 0,5 | 1,1 |
| 1998 | 38,4 | 39,3 | 34,5 | 0,5 | 0,5 | 0,8 |
| 1999 | 39,0 | 39,8 | 35,3 | 0,6 | 0,5 | 0,8 |
| 2000 | 39,5 | 40,2 | 36,0 | 0,5 | 0,4 | 0,7 |
| 2001 | 39,8 | 40,5 | 36,7 | 0,3 | 0,3 | 0,7 |
| 2002 | 40,1 | 40,8 | 37,2 | 0,3 | 0,3 | 0,5 |
| 2003 | 40,5 | 41,1 | 37,6 | 0,4 | 0,3 | 0,4 |
| 2004 | 40,8 | 41,5 | 37,9 | 0,3 | 0,4 | 0,3 |
| 2005 | 41,2 | 41,9 | 38,4 | 0,4 | 0,4 | 0,5 |
| 2006 | 41,6 | 42,3 | 38,8 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| 2007 | 41,9 | 42,6 | 39,1 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| 2008 | 42,2 | 42,9 | 39,4 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| 2009 | 42,5 | 43,2 | 39,7 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| 2010 | 42,8 | 43,5 | 39,9 | 0,3 | 0,3 | 0,2 |

* ab 2005 neue Länder einschl. Berlin-West
 Quelle: Statistisches Bundesamt. Gebäude und Wohnungen -
 Lange Reihen ab 1969 bis 2010, Wiesbaden 2011, Seiten 5-8

| Tab. A.11: Wohnfläche in m ² je Einwohner: BBSR-Prognose | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------|-------------|-------|----------|-------------|-------|----------|-----------------------|-------|----------|
| Jahr | Tatsächlicher Stand jeweils am 31.12. | | | | | | | | | | |
| | Deutschland | | alte Länder | | | neue Länder | | | RR Havelland-Fläming* | | |
| 1987 | 34,6 | | 36,8 | | | 26,7 | | | | | |
| 1988 | 34,7 | | 36,9 | | | 26,9 | | | | | |
| 1989 | 34,7 | | 36,7 | | | 27,4 | | | | | |
| 1990 | 34,8 | | 36,4 | | | 28,2 | | | | | |
| 1991 | 34,9 | | 36,5 | | | 28,7 | | | | | |
| 1992 | 35,1 | | 36,5 | | | 29,0 | | | | | |
| 1993 | 35,4 | | 36,9 | | | 29,3 | | | | | |
| 1994 | 36,2 | | 37,4 | | | 31,1 | | | | | |
| 1995 | 36,7 | | 37,9 | | | 31,8 | | | | | |
| 1996 | 37,2 | | 38,3 | | | 32,6 | | | | | |
| 1997 | 37,9 | | 38,8 | | | 33,7 | | | | | |
| 1998 | 38,4 | | 39,3 | | | 34,5 | | | | | |
| 1999 | 39,0 | | 39,8 | | | 35,3 | | | | | |
| 2000 | 39,5 | | 40,2 | | | 36,0 | | | | | |
| 2001 | 39,8 | | 40,5 | | | 36,7 | | | | | |
| 2002 | 40,1 | | 40,8 | | | 37,2 | | | | | |
| 2003 | 40,5 | | 41,1 | | | 37,6 | | | | | |
| 2004 | 40,8 | | 41,5 | | | 37,9 | | | | | |
| 2005 | 41,2 | | 41,9 | | | 38,4 | | | | | |
| 2006 | 41,6 | | 42,3 | | | 38,8 | | | | | |
| 2007 | 41,9 | | 42,6 | | | 39,1 | | | | | |
| 2008 | 42,2 | | 42,9 | | | 39,4 | | | | | |
| 2009 | 42,5 | | 43,2 | | | 39,7 | | | | | |
| 2010 | 42,8 | | 43,5 | | | 39,9 | | | | | |
| | BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 (und eigene Anpassung) | | | | | | | | | | |
| | untere | obere | untere | obere | obere** | untere | obere | obere** | untere | obere | obere*** |
| | Variante | | Variante | | angepaßt | Variante | | angepaßt | Variante | | angepaßt |
| 2010 | 41,8 | 42,8 | 43,0 | 44,0 | 43,5 | 37,1 | 38,1 | 39,9 | 38,0 | 39,0 | 40,80 |
| 2011 | 42,2 | 43,2 | 43,3 | 44,3 | 43,8 | 37,4 | 38,4 | 40,2 | 38,3 | 39,4 | 41,15 |
| 2012 | 42,5 | 43,5 | 43,6 | 44,6 | 44,1 | 37,7 | 38,8 | 40,6 | 38,5 | 39,7 | 41,50 |
| 2013 | 42,7 | 43,8 | 43,9 | 45,0 | 44,5 | 37,9 | 39,1 | 40,9 | 38,8 | 40,1 | 41,85 |
| 2014 | 43,0 | 44,1 | 44,2 | 45,3 | 44,8 | 38,2 | 39,5 | 41,3 | 39,1 | 40,4 | 42,20 |
| 2015 | 43,3 | 44,5 | 44,5 | 45,6 | 45,1 | 38,4 | 39,8 | 41,6 | 39,4 | 40,8 | 42,55 |
| 2016 | 43,6 | 44,8 | 44,8 | 45,9 | 45,4 | 38,7 | 40,2 | 42,0 | 39,7 | 41,1 | 42,90 |
| 2017 | 43,9 | 45,1 | 45,1 | 46,2 | 45,7 | 39,0 | 40,5 | 42,3 | 40,0 | 41,5 | 43,25 |
| 2018 | 44,2 | 45,4 | 45,3 | 46,5 | 46,0 | 39,3 | 40,9 | 42,7 | 40,3 | 41,9 | 43,65 |
| 2019 | 44,5 | 45,7 | 45,6 | 46,8 | 46,3 | 39,6 | 41,3 | 43,1 | 40,7 | 42,3 | 44,05 |
| 2020 | 44,8 | 46,1 | 45,9 | 47,1 | 46,6 | 39,9 | 41,6 | 43,4 | 41,0 | 42,7 | 44,45 |
| 2021 | 45,1 | 46,4 | 46,2 | 47,4 | 46,9 | 40,2 | 42,0 | 43,8 | 41,3 | 43,0 | 44,80 |
| 2022 | 45,4 | 46,7 | 46,5 | 47,7 | 47,2 | 40,5 | 42,3 | 44,1 | 41,6 | 43,4 | 45,15 |
| 2023 | 45,7 | 47,0 | 46,8 | 48,0 | 47,5 | 40,8 | 42,6 | 44,4 | 41,8 | 43,7 | 45,45 |
| 2024 | 45,9 | 47,3 | 47,1 | 48,3 | 47,8 | 41,0 | 42,9 | 44,7 | 42,1 | 44,0 | 45,75 |
| 2025 | 46,2 | 47,5 | 47,3 | 48,5 | 48,0 | 41,3 | 43,2 | 45,0 | 42,4 | 44,3 | 46,05 |
| 2011-25 | 4,0 | 4,3 | 4,0 | 4,2 | 4,2 | 3,9 | 4,8 | 4,8 | 4,1 | 4,9 | 4,9 |
| * Raumordnungsregion Havelland-Fläming (Kreisfreie Städte Brandenburg und Potsdam, Landkreise: Havelland, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming) | | | | | | | | | | | |
| ** Die BBSR-Zahlen des Start-Jahres 2010 weichen bei den alten und neuen Ländern von den Ist-Zahlen des Statistischen Bundesamtes ab. Um diese Differenz wurde die gesamte Prognosereihe der oberen Variante verändert, um eine Vergleichbarkeit mit den Ist-Zahlen herzustellen. Das Volumen der prognostizierten Pro-Kopf-Entwicklung verändert sich dadurch nicht. Die geänderte Reihe ist in der Spalte "obere angepaßt" wiedergegeben. | | | | | | | | | | | |
| *** Für die Raumordnungsregion Havelland-Fläming liegen keine Zahlen der tatsächlichen Entwicklung vor und die Pro-Kopf-Zahlen der Prognose liegen um 0,9 m ² höher als in den neuen Bundesländern. Dieser Unterschied wurde als Ausgangsbasis für die Havelland-Prognose benutzt und so eine neue Reihe errechnet, die an die Bestandszahlen für für die neuen Länder anknüpft. Die angenommene Entwicklung ist dieselbe wie in der oberen Variante. | | | | | | | | | | | |
| Quellen: | | | | | | | | | | | |
| Statistisches Bundesamt. Gebäude und Wohnungen. Lange Reihen ab 1969 bis 2010. Wiesbaden 2001, S. 5-8 | | | | | | | | | | | |
| Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn 2011 | | | | | | | | | | | |

| Tab. A.12: Wohnfläche in m ² je Einwohner: Empirica-Prognosen | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Jahr | Stand am 31.12. | | | | | | | |
| | alte Bundesländer | | | | neue Bundesländer* | | | |
| | Tats. Zahl | Empirica-Prognosen | | 2009** angepaßt | Tats. Zahl | Empirica-Prognosen | | 2009** angepaßt |
| | 2005 | 2009 | | 2005 | 2009 | | | |
| 1987 | 36,8 | | | | 26,7 | | | |
| 1988 | 36,9 | | | | 26,9 | | | |
| 1989 | 36,7 | | | | 27,4 | | | |
| 1990 | 36,4 | | | | 28,2 | | | |
| 1991 | 36,5 | | | | 28,7 | | | |
| 1992 | 36,5 | | | | 29,0 | | | |
| 1993 | 36,9 | 40,0 | | | 29,3 | 29,0 | | |
| 1994 | 37,4 | 40,6 | | | 31,1 | 29,8 | | |
| 1995 | 37,9 | 41,2 | | | 31,8 | 30,6 | | |
| 1996 | 38,3 | 41,8 | | | 32,6 | 31,4 | | |
| 1997 | 38,8 | 42,4 | | | 33,7 | 32,2 | | |
| 1998 | 39,3 | 43,0 | | | 34,5 | 33,0 | | |
| 1999 | 39,8 | 43,2 | | | 35,3 | 33,8 | | |
| 2000 | 40,2 | 43,4 | | | 36,0 | 34,6 | | |
| 2001 | 40,5 | 43,6 | | | 36,7 | 35,4 | | |
| 2002 | 40,8 | 43,8 | | | 37,2 | 36,2 | | |
| 2003 | 41,1 | 44,0 | | | 37,6 | 37,0 | | |
| 2004 | 41,5 | 45,0 | | | 37,9 | 37,5 | | |
| 2005 | 41,9 | 46,0 | | | 38,4 | 38,0 | | |
| 2006 | 42,3 | 46,4 | | | 38,8 | 38,8 | | |
| 2007 | 42,6 | 46,8 | | | 39,1 | 39,6 | | |
| 2008 | 42,9 | 47,2 | | | 39,4 | 40,4 | | |
| 2009 | 43,2 | 47,6 | | | 39,7 | 41,2 | | |
| 2010 | 43,5 | 48,0 | 47,0 | 43,5 | 39,9 | 42,0 | 43,0 | 39,9 |
| 2011 | | 48,4 | 47,4 | 43,9 | | 42,6 | 43,4 | 40,3 |
| 2012 | | 48,8 | 47,8 | 44,3 | | 43,2 | 43,8 | 40,7 |
| 2013 | | 49,2 | 48,2 | 44,7 | | 43,8 | 44,2 | 41,1 |
| 2014 | | 49,6 | 48,6 | 45,1 | | 44,4 | 44,6 | 41,5 |
| 2015 | | 50,0 | 49,0 | 45,5 | | 45,0 | 45,0 | 41,9 |
| 2016 | | 50,4 | 49,4 | 45,9 | | 45,6 | 45,6 | 42,5 |
| 2017 | | 50,8 | 49,8 | 46,3 | | 46,2 | 46,2 | 43,1 |
| 2018 | | 51,2 | 50,2 | 46,7 | | 46,8 | 46,8 | 43,7 |
| 2019 | | 51,6 | 50,6 | 47,1 | | 47,4 | 47,4 | 44,3 |
| 2020 | | 52,0 | 51,0 | 47,5 | | 48,0 | 48,0 | 44,9 |
| 2021 | | 52,4 | 51,4 | 47,9 | | 48,8 | 48,8 | 45,7 |
| 2022 | | 52,8 | 51,8 | 48,3 | | 49,6 | 49,6 | 46,5 |
| 2023 | | 53,2 | 52,2 | 48,7 | | 50,4 | 50,4 | 47,3 |
| 2024 | | 53,6 | 52,6 | 49,1 | | 51,2 | 51,2 | 48,1 |
| 2025 | | 54,0 | 53,0 | 49,5 | | 52,0 | 52,0 | 48,9 |
| 2026 | | 54,4 | 53,2 | 49,7 | | 52,6 | 52,6 | 49,5 |
| 2027 | | 54,8 | 53,4 | 49,9 | | 53,2 | 53,2 | 50,1 |
| 2028 | | 55,2 | 53,6 | 50,1 | | 53,8 | 53,8 | 50,7 |
| 2029 | | 55,6 | 53,8 | 50,3 | | 54,4 | 54,4 | 51,3 |
| 2030 | | 56,0 | 54,0 | 50,5 | | 55,0 | 55,0 | 51,9 |
| 2011-25 | | 5,6 | 5,6 | 5,6 | | 9,4 | 8,6 | 8,6 |
| 2011-30 | | 7,6 | 6,6 | 6,6 | | 12,4 | 11,6 | 11,6 |

fett: veröffentlichte Werte, übrige: durch Interpolation errechnete

* ab 2005 neue Länder einschl. Berlin-West

** Die von Empirica veröffentlichten tatsächlichen und Prognose-Zahlen bis 2010 weichen von den Ist-Zahlen des Statistischen Bundesamtes ab. Der Grund liegt in der Verwendung anderer Quellen-Daten. Das Statistische Bundesamt benutzt für die Ermittlung der Flächen die durch die Bautätigkeitsstatistik für beschriebenen Zahlen der Wohnungszählungen, Empirica die Daten aus Einkommens- und Verbrauchsstichproben. Daraus resultieren auch andere Abgrenzungen bei der Definition der Einwohner. Um die Empirica-Zahlen mit den Daten des Statistischen Bundesamtes zu verknüpfen, wurden die Empirica-Reihen der Prognose 2009 um die Differenz zu den Ist-Zahlen abgesenkt. Dies beeinflusst den Gesamtumfang der prognostizierten Pro-Kopf-Entwicklung nicht.

Quellen:
 Statistisches Bundesamt. Gebäude und Wohnungen. Lange Reihen ab 1969 bis 2010. Wiesbaden 2011
 Empirica-Institut. Wohnflächennachfrage in Deutschland. Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin
 Berlin 2005, Seite 10.
 LBS Research/Empirica. Prognose der Wohnflächenentwicklung 2010 bis 2030. Grafik - erschienen 200

| Tab. A.13: Wohnfläche je Einwohner in Potsdam | | | | | | |
|---|-----------------------|---|---|-----------------------|--|-------|
| Jahr | Nettozugang | | m ² Wohnfläche errechnet* | Einwohner nach LHP | Wohnfläche je Einwohner in m ² | |
| | Quelle: | Wohnfläche lfd. Jahr; m ² | | | am 31.12. | |
| | heutiger Gebietsstand | | | | | |
| 1994 | | | 4.355.067 | 145.281 | 29,98 | |
| 1995 | AFS | 110.688 | 4.465.755 | 143.099 | 31,21 | 1,23 |
| 1996 | AFS | 212.818 | 4.678.573 | 141.919 | 32,97 | 1,76 |
| 1997 | AFS | 181.332 | 4.859.905 | 139.987 | 34,72 | 1,75 |
| 1998 | AFS | 91.393 | 4.951.298 | 138.163 | 35,84 | 1,12 |
| 1999 | AFS | 100.758 | 5.052.056 | 138.365 | 36,51 | 0,68 |
| 2000 | AFS | 78.233 | 5.130.289 | 139.659 | 36,73 | 0,22 |
| 2001 | AFS | 50.595 | 5.180.884 | 140.779 | 36,80 | 0,07 |
| 2002 | AFS | 73.294 | 5.254.178 | 142.309 | 36,92 | 0,12 |
| 2003 | LHP | 69.991 | 5.324.169 | 143.811 | 37,02 | 0,10 |
| 2004 | LHP | 50.523 | 5.374.692 | 144.544 | 37,18 | 0,16 |
| 2005 | LHP | 100.420 | 5.475.112 | 146.430 | 37,39 | 0,21 |
| 2006 | LHP | 50.576 | 5.525.688 | 147.716 | 37,41 | 0,02 |
| 2007 | LHP | 62.836 | 5.588.524 | 149.687 | 37,33 | -0,07 |
| 2008 | LHP | 64.347 | 5.652.871 | 151.725 | 37,26 | -0,08 |
| 2009 | LHP | 42.597 | 5.695.468 | 153.117 | 37,20 | -0,06 |
| 2010 | LHP | 115.300 | 5.810.768 | 155.354 | 37,40 | 0,21 |
| 2011 | LHP | 37.732 | 5.848.500 | 157.361 | 37,17 | -0,24 |

* Für die Erstellung dieser Tabelle ist eine umfangreiche Untersuchung veröffentlichter Daten erfolgt, die zu einer neuen Berechnung des zeitlichen Verlaufs des Bestandes an Wohnfläche geführt hat. Ausgangsbasis der Korrektur ist die Wohnfläche am 31.12.2011 des AFS. Diese beruht auf der Fortschreibung der GWZ 1995 durch die Bautätigkeitsstatistik und ist interregional vergleichbar. Von dieser wurden in den Jahren 1995 bis 2011 die Nettozugänge an Wohnfläche abgezogen und so rückwirkend der Bestand an Wohnfläche für jedes Jahr ermittelt.

Dies Verfahren war erforderlich, weil die LHP festgestellt hat, dass die zeitliche Erfassung der Baufertigstellungen in Potsdam in mehreren Jahren nachträglich korrigiert werden musste. Sehr viele Wohnungen waren tatsächlich früher fertiggestellt worden, als bisher registriert worden war. Aus diesem Grund sind die bisher veröffentlichten Zahlen zum Bestand an Wohnungen und Wohnflächen des AFS und der LHP für mehrere frühe Jahre korrekturbedürftig. Dabei finden nur zeitliche Korrekturen statt, die Mengenkorrekturen sind über längere Zeiträume unwesentlich. Für die Jahre 2003 bis 2011 wurde der von der LHP ermittelte nachträglich korrigierte Nettozugang an Wohnfläche benutzt. Für die Jahre 1994 bis 2002 wurden die Zahlen des Nettozugangs des AFS benutzt, weil in diesem Zeitraum vor der Eingemeindung die vorhandenen Daten keine sinnvolle zeitliche Korrektur erkennen ließen.

Die Tabelle enthält den jeweiligen Bestand an Wohnfläche in jedem Jahr, der den tatsächlichen Verlauf der Bautätigkeit nach gegenwärtigem Stand am genauesten widerspiegelt. Nur dadurch wird auch der Verlauf des Wohnflächenverbrauchs je Einwohner korrekt abgebildet.

| Tab. A.14: Wohnungsneubau-Bedarf in Potsdam nach der Flächenprognose | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------|-------------|---------------|
| Jahr | Einwohner am 31.12. Kombi-Prog. | Wohnfläche in m ² | | | Wohnungen: Baubedarf | | | |
| | | je Ein- wohner | jährl.* Zuwachs | Bestand am 31.12 | Zuwachs lfd. Jahr | Ersatz Abriß | Ge- samt | |
| blau: Prognose-Daten | | | | | | | | |
| 2011 | 157.361 | 37,17 | | 5.848.500 | | | | |
| 2012 | 159.411 | 37,52 | 0,35 | 5.980.484 | 131.984 | 1.320 | 30 | 1.350 |
| 2013 | 161.311 | 37,87 | 0,35 | 6.108.224 | 127.740 | 1.277 | 30 | 1.307 |
| 2014 | 163.011 | 38,22 | 0,35 | 6.229.650 | 121.426 | 1.214 | 30 | 1.244 |
| 2015 | 164.711 | 38,57 | 0,35 | 6.352.266 | 122.616 | 1.226 | 30 | 1.256 |
| 2016 | 166.411 | 38,92 | 0,35 | 6.476.073 | 123.806 | 1.238 | 30 | 1.268 |
| 2017 | 168.111 | 39,27 | 0,35 | 6.601.069 | 124.996 | 1.250 | 30 | 1.280 |
| 2018 | 169.711 | 39,67 | 0,40 | 6.731.779 | 130.710 | 1.307 | 30 | 1.337 |
| 2019 | 171.311 | 40,07 | 0,40 | 6.863.769 | 131.990 | 1.320 | 30 | 1.350 |
| 2020 | 172.911 | 40,47 | 0,40 | 6.997.040 | 133.270 | 1.333 | 30 | 1.363 |
| 2021 | 174.411 | 40,82 | 0,35 | 7.118.783 | 121.743 | 1.217 | 30 | 1.247 |
| 2022 | 175.811 | 41,17 | 0,35 | 7.237.459 | 118.676 | 1.187 | 30 | 1.217 |
| 2023 | 176.811 | 41,47 | 0,30 | 7.331.669 | 94.209 | 942 | 30 | 972 |
| 2024 | 177.811 | 41,77 | 0,30 | 7.426.478 | 94.809 | 948 | 30 | 978 |
| 2025 | 178.611 | 42,07 | 0,30 | 7.513.474 | 86.996 | 870 | 30 | 900 |
| 2012-25 | 21.250 | | 4,90 | | 1.664.974 | 16.650 | 420 | 17.070 |

* Der jährliche Flächenzuwachs wurde der BBSR-Prognose für die Region Havelland-Fläming entnommen (obere angepaßte Variante), siehe Tabelle A.11.

| Tab. A.15: Strukturen des Wohnungsbaus in Potsdam 2006-2011: | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------|--------------|-------------|---------------------|------------|------------|--------------|----------------------|
| 1. Fertiggestellte Wohnungen (Quelle: AfS) | | | | | | | | | |
| Hinweis: Die zeitliche Zuordnung wurde von der LHP nachträglich korrigiert.* | | | | | | | | | korrigierte LHP-Zahl |
| Jahr | neue Wohngebäude | | | WE je | Wohnungen | | | gesamt | |
| | EFH | ZFH | MFH | MFH | in MFH | in BM | in NWG | | |
| 2006 | 222 | 18 | 10 | 5,8 | 58 | 94 | 0 | 410 | 516 |
| 2007 | 249 | 15 | 13 | 6,5 | 84 | 199 | 1 | 563 | 712 |
| 2008 | 211 | 11 | 25 | 9,3 | 232 | 96 | 1 | 562 | 617 |
| 2009 | 318 | 14 | 33 | 11,4 | 376 | 93 | 0 | 815 | 466 |
| 2010 | 177 | 9 | 13 | 54,8 | 712 | 288 | 24 | 1.219 | 1.466 |
| 2011 | 237 | 10 | 12 | 23,1 | 277 | 53 | 40 | 627 | 339 |
| Summe | 1.414 | 77 | 106 | 16,4 | 1.739 | 823 | 66 | 4.196 | 4.116 |
| ø | 236 | 13 | 18 | | 290 | 137 | 11 | 699 | 686 |
| Jahr | Anteil an allen Wohnungen | | | | Wohnungsgröße in m² | | | | |
| | EZFH | MFH | BM | NWG | EZFH | MFH | BM | gesamt | |
| 2006 | 62,9% | 14,1% | 22,9% | 0,0% | 129 | 88 | 134 | 125 | |
| 2007 | 49,6% | 14,9% | 35,3% | 0,2% | 132 | 87 | 112 | 118 | |
| 2008 | 41,5% | 41,3% | 17,1% | 0,2% | 135 | 71 | 149 | 111 | |
| 2009 | 42,5% | 46,1% | 11,4% | 0,0% | 128 | 65 | 120 | 98 | |
| 2010 | 16,0% | 58,4% | 23,6% | 2,0% | 135 | 55 | 76 | 73 | |
| 2011 | 41,0% | 44,2% | 8,5% | 6,4% | 125 | 82 | 126 | 102 | |
| Summe | 37,4% | 41,4% | 19,6% | 1,6% | 130 | 66 | 108 | 98 | |
| 2. Abgang ganzer Gebäude | | | | | | | | | |
| Jahr | Wohngebäude | | WE in | | WE | | | | |
| | WE | m² | NWG | gesamt | | | | | |
| 2006 | 31 | 3.600 | 1 | 32 | | | | | |
| 2007 | 20 | 3.000 | 1 | 21 | | | | | |
| 2008 | 42 | 2.900 | 6 | 48 | | | | | |
| 2009 | 42 | 4.400 | 0 | 42 | | | | | |
| 2010 | 7 | 700 | 0 | 7 | | | | | |
| 2011 | 10 | 1.900 | 0 | 10 | | | | | |
| Summe | 152 | 16.500 | 8 | 160 | | | | | |
| ø | 25 | 2.750 | 1 | 27 | | | | | |
| Quelle: Bautätigkeitsstatistik des AfS | | | | | | | | | |
| *Hinweis: Die Zuordnung der Baufertigstellungen zu den einzelnen Jahren wurde vom Bereich Statistik der LHP nachträglich korrigiert, weil zahlreiche Bauten in Wahrheit früher fertig gestellt worden sind als vorher registriert worden war. Die korrigierten Daten liegen jedoch nicht in dieser Aufgliederung vor. | | | | | | | | | |
| Erläuterungen: EFH/ZFH = Ein-/Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus, BM = Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden, bei diesen wird nur der Nettozuwachs an Wohnungen gezählt, nicht die gesamte Umbaumaßnahme, NWG: Nichtwohngebäude | | | | | | | | | |

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – Anhang 3

| Anhang 3: Flurstücke des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 BauGB (Teil 1) | | | | | | | | |
|--|------|----------|------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|---------------|
| Die Aufzählung der Teilbereiche folgt der Darstellung in Kap. 4.2 | | | | | | | | |
| Gemarkung | Flur | Nr. | m ² | Nutzung | Eigentümer | LHP | Land | BRD |
| Stand: März 2012 | | | | | | Flächen in m ² | | |
| 1. Mannschaftsbereich der Kaserne | | | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 188 | 394 | ehem. Abzugsgraben | LHP | 394 | | |
| Krampnitz | 1 | 199 | 13.718 | Abrißgebäude/Biotop | Land | | 13.718 | |
| Krampnitz | 1 | 200 | 32.492 | Fährnischheim/Biotop | Land | | 32.492 | |
| Fahrland | 5 | 6 | 619 | Grenzstreifen nÖ Kasino | Bundesstraßenverwaltung | | | 619 |
| Fahrland | 5 | 7 | 482 | Grenzstreifen nÖ Kasino | Bundesstraßenverwaltung | | | 482 |
| Fahrland | 5 | 8 | 25 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 25 |
| Fahrland | 5 | 9 | 1.740 | Abhang Kasino/B2 | Land | | 1.740 | |
| Fahrland | 5 | 10 | 292 | Abhang Kasino/B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 292 |
| Fahrland | 5 | 11 | 32 | Torplatz (Teil) | Land | | 32 | |
| Fahrland | 5 | 13 | 2.761 | Mannschaftsgebäude | Land | | 2.761 | |
| Fahrland | 5 | 14 | 1.231 | Mannschaftsgebäude | Land | | 1.231 | |
| Fahrland | 5 | 18 | 163 | ehem. Ketziner Str. | Land | | 163 | |
| Fahrland | 5 | 19 | 158 | ehem. Ketziner Str. | Land | | 158 | |
| Fahrland | 5 | 20 | 15.023 | ehem. Ketziner Str. | Land | | 15.023 | |
| Fahrland | 5 | 21 | 4.043 | ehem. Ketziner Str. | Land | | 4.043 | |
| Fahrland | 5 | 63 | 72 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 72 |
| Fahrland | 5 | 64 | 54 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 54 |
| Fahrland | 5 | 65 | 25 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 25 |
| Fahrland | 5 | 66 | 149 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 149 |
| Fahrland | 5 | 67 | 93 | Randstreifen B2 | Bundesstraßenverwaltung | | | 93 |
| Fahrland | 5 | 118 | 1.034 | ehem. Lenebergweg | LHP | 1.034 | | |
| Fahrland | 5 | 119 | 5.149 | ehem. Lenebergweg | LHP | 5.149 | | |
| Fahrland | 5 | 126 | 100.220 | Mannschaftsg./Sportplatz | Land | | 100.220 | |
| Fahrland | 5 | 128 | 2.562 | Grünstreifen/Ruinen | Land | | 2.562 | |
| Fahrland | 5 | 131 | 99.109 | Mannschaftsgebäude | Land | | 99.109 | |
| Fahrland | 5 | 132 | 30.301 | Kasino, Offz.-Häuser | Land | | 30.301 | |
| Fahrland | 5 | 133 | 31.569 | Mannschaftsgebäude | Land | | 31.569 | |
| Fahrland | 5 | 134 | 2.921 | Pförtnergebäude | Land | | 2.921 | |
| Fahrland | 5 | 135 | 30.239 | Mannschaftsg./Torplatz | Land | | 30.239 | |
| Summe | | | 376.670 | | | 6.577 | 368.282 | 1.811 |
| 2. Wohnsiedlung der Kaserne | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 55 | 5.000 | Wohnsiedlung/Platten | BRD (BIMA) | | | 5.000 |
| Fahrland | 5 | 57/1 | 6.633 | Wohnsiedlung/Grün | Land | | 6.633 | |
| Fahrland | 5 | 80 | 589 | Wohnsiedlung | Land | | 589 | |
| Fahrland | 5 | 110 | 111.061 | Wohnsiedlung | Land | | 111.061 | |
| Summe | | | 128.783 | | | 0 | 118.283 | 10.500 |
| 3. Technik-Bereich der Kaserne | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 4 | 18.590 | Heizwerk/Biotop | Land | | 18.590 | |
| Fahrland | 5 | 16 | 1.660 | ehem. Lenebergweg | LHP | 1.660 | | |
| Fahrland | 5 | 113 | 163.932 | Technik-Gebäude | Land | | 163.932 | |
| Fahrland | 5 | 115 | 114 | Technik-Gebäude | Land | | 114 | |
| Fahrland | 5 | 116 | 6.945 | Heizwerk | Land | | 6.945 | |
| Fahrland | 5 | 117 | 29.208 | Technik-Gebäude | Land | | 29.208 | |
| Fahrland | 5 | 124 | 13.581 | Kohlenbunker | Land | | 13.581 | |
| Fahrland | 5 | 127 | 14.619 | Straßenfläche/Grün | Land | | 14.619 | |
| Fahrland | 5 | 129 | 30.353 | Technik-Gebäude | Land | | 30.353 | |
| Fahrland | 5 | 130 | 7.855 | Technik-Gebäude | Land | | 7.855 | |
| Fahrland | 6 | 28(11w)* | 1.348 | ehem. Lenebergweg | LHP | 1.348 | | |
| Fahrland | 6 | 28(11w)* | 986 | ehem. Lenebergweg | LHP | 986 | | |
| Fahrland | 6 | 32/1 | 27.271 | Technik-Gebäude | Land | | 27.271 | |
| Fahrland | 6 | 32/2 | 47.434 | Technik-Gebäude | Land | | 47.434 | |
| Fahrland | 6 | 33 | 31.486 | Technik-Gebäude | Land | | 31.486 | |
| Fahrland | 6 | 34 | 106.380 | Technik-Gebäude | Land | | 106.380 | |
| Fahrland | 6 | 35 | 19.119 | Technik-Gebäude | Land | | 19.119 | |
| Fahrland | 6 | 36/1 | 22.292 | Ruderal-Vegetation | Land | | 22.292 | |
| Fahrland | 6 | 36/2 | 342 | Wegefläche | Land (BBG) | | 342 | |
| Fahrland | 6 | 37 | 61.747 | Technik-Gebäude | Land | | 61.747 | |
| Fahrland | 6 | 38 | 9.604 | Technik-Gebäude | Land | | 9.604 | |
| Fahrland | 6 | 39 | 4.440 | Technik-Gebäude | LHP | 4.440 | | |
| Fahrland | 6 | 40 | 16.330 | Technik-Gebäude | Land | | 16.330 | |
| Fahrland | 6 | 52 | 95 | Technik-Gebäude | Land | | 95 | |
| Fahrland | 6 | 59 | 17.206 | Technik-Gebäude | EGF (LHP) | 17.206 | | |
| Fahrland | 6 | 60 | 91.310 | Technik-Gebäude | EGF (LHP) | 91.310 | | |
| Summe | | | 744.247 | | | 116.950 | 627.297 | 0 |
| Summe Kaserne | | | 1.249.700 | | | 123.527 | 1.113.862 | 12.311 |

* Das gesamte Flurstück 28 hat eine Fläche von 4.668 m², die etwa zur Hälfte außerhalb des Kasernengeländes liegt. Eine Teilfläche von etwa 1.348 m² ist Landesgrundstücken umgeben (Flurstücke 32/2 und 40), eine Teilfläche von etwa 986 m² liegt zwischen den Flurstücken 59 und 60 der EGF.

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – Anhang 3

| Anhang 3: Flurstücke des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 BauGB (Teil 2) | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------|------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|------|-----|----------------|---------|------------|
| <i>Die Aufzählung der Teilbereiche folgt der Darstellung in Kap. 4.2</i> | | | | | | | | | | | |
| Flurstücke (Stand: März 2012) | | | | | Flurstücke (Stand: März 2012) | | | | | | |
| Gemarkung | Flur | Nr. | m ² | Nutzung | Eigentümer | Gemarkung | Flur | Nr. | m ² | Nutzung | Eigentümer |
| 4. Zufahrt Nordost | | | | | | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 137 | 110 | Gr. Graben (verrohrt) | LHP | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 150 | 1.385 | Großer Graben | LHP | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 151 | 202 | Großer Graben | LHP | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 189 | 918 | Schloßwerk u. Umfeld | B-Fin-Verwaltung | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 190 | 190 | Uferstreifen Gr. Graben | B-Fin-Verwaltung | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 135 | 765 | Parkplatz / Ehem. Zufahrt | B-Fin-Verwaltung | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 136 | 1.607 | Kaserne-Ost | B-Fin-Verwaltung | | | | | | |
| Summe | | | 5.177 | | | | | | | | |
| 5. Hannover-Siedlung | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 109 | 6.477 | Lauben/ungenuzt | LHP | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 111 | 3.026 | Straßenfläche | LHP | | | | | | |
| Summe | | | 9.503 | | | | | | | | |
| 6. Gellert-Siedlung: Kein Entwicklungsbereich | | | | | | | | | | | |
| 7. Gärtner-Grundstücke (im Westabschnitt der ehemaligen Fahrländer Straße) | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 44 | 924 | gärtn. Nutzung | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 43 | 853 | gärtn. Nutzung | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 45 | 1.775 | gärtner. Nutzung/Laube | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 54 | 791 | gärtn. Nutzung | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 75 | 800 | gärtner. Nutzung/Laube | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 76 | 800 | gärtn. Nutzung | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 77 | 800 | gärtn. Nutzung | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 78 | 3.298 | gärtner. Nutzung/Laube | Privat | | | | | | |
| Summe | | | 10.041 | | | | | | | | |
| 8. Landwirtschaftliche und Brach-Flächen | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 53 | 8.676 | Landwirtschaft | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 57/2 | 15.000 | Landwirtschaft | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 31 | 10.589 | Landwirtschaft | | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 28 | 11.956 | Landwirtschaft | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 30 | 7.246 | Landwirtschaft | | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 32 | 10.245 | Landwirtschaft | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 33 | 7.970 | Landwirtschaft | | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 35 | 10.425 | Brache/Baumschule? | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 40 | 1.189 | Brachfläche | | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 41 | 1.189 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 42 | 1.189 | Brachfläche | | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 43 | 1.279 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 44 | 1.379 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 45 | 1.251 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 46 | 1.980 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 47 | 1.585 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 48 | 800 | Brachfläche | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 51 | 6.141 | Brache/Deponie? | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 52 | 6.145 | Brache/Baumschule? | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 53 | 6.145 | Brache/Baumschule? | Privat | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 54 | 6.139 | Brache/Baumschule? | Privat | | | | | | |
| Summe | | | 118.518 | | | | | | | | |
| 9. Waldfläche: Kein Entwicklungsbereich | | | | | | | | | | | |
| 10. Ketziner Straße/Gellertstraße | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 47(11w)* | 4.000 | Ketziner Straße | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 48 | 121 | Randstr. Ketziner Str. | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 49/1 | 30 | Randstr. Ketziner Str. | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 49/2 | 25 | Randstr. Ketziner Str. | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 50 | 73 | Randstr. Ketziner Str. | LHP | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 51 | 84 | Randstr. Ketziner Str. | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 53 | 114 | Randstr. Ketziner Str. | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 54 | 106 | Randstr. Ketziner Str. | Pfarre zu Fahrland | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 51 | 10.288 | Gellertstraße | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 52 | 216 | Randstr. Gellertstr. | LHP | | | | | | |
| Neu-Fahrland | 6 | 27 | 5.005 | Gellertstraße | L-Straßenverwaltung | | | | | | |
| Summe | | | 20.062 | | | | | | | | |
| * Das gesamte Flurstück 47 der Ketziner Straße hat eine Größe von 17.381 m ² . Davon entfällt auf den Verlauf entlang des Kasernenareals eine Fläche von ca. 4.000 m ² . | | | | | | | | | | | |
| 11. Flurstücke am Westrand der Kaserne außerhalb der Mauer | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 30 | 36.568 | Ruderal-Vegetation./Zufahrt | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 41 | 5.946 | Ruderal-Vegetation./Zufahrt | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 42 | 5.526 | Wald/Kasernen-Reste | Privat | | | | | | |
| Fahrland | 6 | 28 (11w)* | 330 | ehem. Lenebergweg | LHP | | | | | | |
| Summe | | | 48.370 | | | | | | | | |
| * Das gesamte Flurstück 28 hat eine Fläche von 4.668 m ² . Davon liegen etwa 330 m ² zwischen den o.g. Flurstücken 30 und 41. | | | | | | | | | | | |
| 12. Ufergrundstücke am Krampnitz-See | | | | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 68/3 | 4.184 | | Bootscenter | LHP | | | | | |
| Fahrland | 5 | 69/1 | 195 | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 69/2 | 18 | | ungenuzt | Privat | | | | | |
| Fahrland | 5 | 69/3 | 4.957 | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 70/1 | 1.059 | | Uferstreifen | LHP | | | | | |
| Fahrland | 5 | 70/3 | 65 | | Teilnutzung Baumschule | Privat | | | | | |
| Fahrland | 5 | 70/4 | 5.638 | | | | | | | | |
| Fahrland | 5 | 71/2 | 9.178 | | Baumschule | Privat | | | | | |
| Summe | | | 25.294 | | | | | | | | |
| 13. Potsdamer Chaussee/B2 | | | | | | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 131 | 42 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 132 | 47 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 133 | 1.384 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 134 | 127 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 137 | 110 | Gr. Graben (verrohrt) | LHP | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 138 | 45 | Randfläche Graben | B-Fin-Verwaltung | | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 139 | 661 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 140 | 116 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 144(11w)* | 40 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Krampnitz | 1 | 145(11w)* | 350 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Fahrland | 5 | 62 | 15.892 | | B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Fahrland | 5 | 68/1 | 78 | | Randstreifen B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Fahrland | 5 | 68/2 | 28 | | Randstreifen B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Fahrland | 5 | 71/1 | 52 | | Randstreifen B2 | B-Straßenverwaltung | | | | | |
| Summe | | | 18.972 | | | | | | | | |
| * Die Flurstücke haben eine Größe von 3.195 und 1.265 m ² . Die o.g. Teillächen bilden die westlichen Randabschnitte bis zur Ostseite des Rolkehlenwegs. Die genannten m ² sind eine grobe Schätzung. | | | | | | | | | | | |
| Su. Entwicklungsbereich | | | 1.505.637 | | | | | | | | |

| Tabellenverzeichnis | | Seite |
|---|--|--------------|
| Die Nummern der Tabellen folgen den Hauptkapitel-Nummern und werden darin fortlaufend nummeriert. | | |
| Tab. 3.1 | Voraussichtliche Entwicklung der Einwohnerzahl in Potsdam nach Kombiprognose 2012 | 31 |
| Tab. 4.1 | Flächenübersicht Projekt Krampnitz | 43 |
| Tab. 4.2 | Flächen der Kasernenanlage Krampnitz | 44 |
| Tab. 4.3 | Flächen im Kasernen-Umfeld: VU-Bereich und Umgebung | 45 |
| Tab. 4.4 | Kaufvertrags-Grundstücke Land/Käufergesellschaften 2007 – Aufteilung auf Verträge | 47 |
| Tab. 4.5 | Kaufvertrags-Grundstücke Land/Käufergesellschaften 2007 nach Teilungsvermessungen bis 2012 | 49 |
| Tab. 5.1 | Klinker-Höfe, Errechnung der Wohnfläche und Nutzflächen | 124 |
| Tab. 5.2 | Berg-Viertel: Denkmalgebäude – Bestand und Planung | 134 |
| Tab. 5.3 | Neubau-Grundstücke in Berg-Viertel, Schöner Aussicht und Anger-Dörfern | 136 |
| Tab. 5.4 | Errechnung des Kita-Bedarfs bei vollständiger Realisierung | 142 |
| Tab. 7.1 | Ermittlung des Neubaubedarfs nach STEK Wohnen | 172 |
| Tab. 7.2 | Wohnungsbau in Potsdam 2008 - 2011 | 173 |
| Tab. 9.1 | Maßnahmen-, Zeit- und Ausgabenplanung | 199 |
| Tab. 9.2 | Kosten- und Finanzierungsübersicht Anger-Höfe Krampnitz 2013 - 2023 | 200 |
| Tab. A.1 | Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2000 - 2010 | 224 |
| Tab. A.2 | Bevölkerungsentwicklung in Brandenburg-Berlin 2000 - 2010 | 225 |
| Tab. A.3 | Bevölkerungsbewegung und –bestand in Potsdam 2003 - 2011 | 225 |
| Tab. A.4 | Wanderungsbewegung nach und von Potsdam 2003 - 2011 | 226 |
| Tab. A.5 | Bevölkerung, Beschäftigte und Studenten in Potsdam bis 2011 | 227 |
| Tab. A.6 | Beschäftigte und Pendler in Potsdam 2004 - 2011 | 227 |
| Tab. A.7 | Bevölkerung in Potsdam: Tatsächliche Entwicklung seit 1991 und Prognosen 2006 - 2012 | 228 |
| Tab. A.8a | Bevölkerungsbewegung in Potsdam: Tatsächlich seit 2004 und in den Prognosen 2012 von LHP und AfS | 229 |
| Tab. A.8b | Beschäftigtenprognose 2010 und Einwohnerprognosen 2012 | 230 |
| Tab. A.9 | Wohnungsneubau-Bedarf in Potsdam nach STEK Wohnen | 234 |
| Tab. A.10 | Entwicklung der Wohnfläche in m ² je Einwohner in Deutschland | 235 |
| Tab. A.11 | Wohnfläche in m ² je Einwohner: BBSR-Prognose | 236 |
| Tab. A.12 | Wohnfläche in m ² je Einwohner: Empirica-Prognosen | 237 |
| Tab. A.13 | Wohnfläche je Einwohner in Potsdam 1995 bis 2011 | 238 |
| Tab. A.14 | Wohnungsneubau-Bedarf in Potsdam nach der Flächenprognose | 239 |
| Tab. A.15 | Strukturen des Wohnungsbaus in Potsdam 2006 bis 2011 | 240 |

Abbildungsverzeichnis

Seite

Die Nummern der Abbildungen folgen den Hauptkapitel-Nummern und werden darin fortlaufend nummeriert.

| | | |
|-----------|--|-----------------|
| Abb. 1.0 | Luftfoto der Kaserne Krampnitz 2011 (DIN A3) | Umschlag aussen |
| Abb. 1.1 | Luftfoto der Kaserne Krampnitz 1953 | Umschlag innen |
| Abb. 1.2 | Luftfoto der Kaserne Krampnitz 1990 | I |
| Abb. 1.3 | Luftfoto 9. Mai 2011 - Blickrichtung von Ost nach West (DIN A3) | 251 |
| Abb. 1.4 | Luftfoto 17. Mai 2012 – Blickrichtung von West nach Ost (DIN A3) | 252 |
| Abb. 1.5 | Luftfoto 9. Mai 2011 – Blickrichtung von Süd nach Nord (DIN A3) | 253 |
| Abb. 1.6 | Luftfoto 17. Mai 2012 – Blickrichtung von Nordost nach Südwest (DIN A3) | 254 |
| Abb. 2.1 | Karte Truppenübungsplatz Döberitz 1936 und der Standort der geplanten Kaserne | 4 |
| Abb. 2.2 | Messtischblatt 1936 – Ausschnitt Krampnitz | 5 |
| Abb. 2.3 | Modellfoto des östlichen Bereichs der Kaserne, wahrscheinlich 1938 | 6 |
| Abb. 2.4 | Modellfoto der Gesamtkaserne aus dem Jahr 1938 | 7 |
| Abb. 2.5 | Lageplan der Kaserne aus dem Jahr 1937 | 8 |
| Abb. 2.6 | Lageplan der Wohnsiedlung aus dem Jahr 1938 – 1. Bauabschnitt | 8 |
| Abb. 2.7 | Lageplan der Kaserne aus dem Jahr 1939 (DIN A3) | 9 |
| Abb. 2.8 | Lageplan der Schmutz- und Regenentwässerung aus dem Jahr 1937 (DIN A3) | 10 |
| Abb. 2.9 | Lageplan der Wohnsiedlung mit farbiger Darstellung des 1. und 2. Bauabschnitts aus dem Jahr 1939 | 11 |
| Abb. 2.10 | Legende zum Lageplan der Wohnsiedlung aus dem November 1939 | 11 |
| Abb. 2.11 | Übersicht der Entwässerungsplanung aus dem Jahr 1937 | 13 |
| Abb. 2.12 | Luftbild 1944 der Kaserne Krampnitz | 15 |
| Abb. 2.13 | Plan 1956 – Ausschnitt Krampnitz | 20 |
| Abb. 2.14 | Plan 1989 – Ausschnitt Krampnitz | 21 |
| Abb. 3.1 | Bevölkerungsbewegung in Potsdam 2003 - 2011 | 26 |
| Abb. 3.2 | Potsdamer Wanderungssaldo 2003 - 2011; insgesamt und nach Regionen | 27 |
| Abb. 3.3 | Bevölkerung, Beschäftigte, Studenten in Potsdam bis 2011 | 28 |
| Abb. 3.4 | Bevölkerungsprognosen 2012 und erwarteter jährlicher Zuwachs | 32 |
| Abb. 3.5 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf - Bereich Krampnitz, Stand September 2011 | 35 |
| Abb. 3.6 | Landschaftsplan-Entwurf – Bereich Krampnitz, Darstellung der Zielkonflikte | 38 |
| Abb. 4.1 | Luftfoto 2011 der Kaserne Krampnitz | 41 |
| Abb. 4.2 | Die 13 Teilbereiche des Planungsgebiets | 42 |
| Abb. 4.3 | Kaufverträge Land/Käufergesellschaften 2007 | 48 |
| Abb. 4.4 | Plan der Denkmalgebäude Krampnitz | 69 |
| Abb. 4.5 | Plan des Bodendenkmalbereichs Krampnitz | 71 |
| Abb. 4.6 | Reliefdarstellung eines Semnonendorfes von Hedwig Bollhagen am Pfortnergebäude der Kaserne | 73 |
| Abb. 4.7 | Erforderlicher Gebäude-Rückbau (DIN A3) | 77 |
| Abb. 4.8 | Erforderliche Oberflächen-Entsiegelung und Beseitigung von Ablagerungen (DIN A3) | 78 |
| Abb. 4.9 | BTEX-Befunde im Rahmen des SINBRA-Projekts im August 2007 | 85 |
| Abb. 4.10 | Geologischer Schnitt der Sanierungszone Wäscherei | 87 |
| Abb. 4.11 | Die 3 Sanierungszonen des Trichlorethen-Schadens im Bereich der Wäscherei | 88 |
| Abb. 4.12 | Schadensbereich Wäscherei und Verdachtsflächen | 89 |
| Abb. 4.13 | Landschaftliche Schutzgebiete im Bereich Krampnitz | 93 |
| Abb. 4.14 | Biotope nach § 32 BbgNatSchG im Bereich Krampnitz | 95 |
| Abb. 4.15 | Landschaftsplanung: Bestandsplan (DIN A3) | 103 |
| Abb. 4.16 | Äußere verkehrliche Erschließung | 106 |
| Abb. 4.17 | Aufschlussprofile des Straßenraums | 107 |
| Abb. 4.18 | Lage der Bohrpunkte/Aufschlussprofile | 107 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| Abb. 4.19 | Oberflächenzustand Erschließungsstraße | 108 |
| Abb. 4.20 | Oberflächenzustand Gehweg Mosaikpflaster | 108 |
| Abb. 4.21 | Luftbildauswertung: Verteidigungsstellungen vom Ende des 2. Weltkriegs | 114 |
| Abb. 4.22 | Flurstücke und Eigentumsverhältnisse im Luch | 116 |
| Abb. 4.23 | Landschaftsplanentwurf 2011 der LHP, Plan Erholung; Bereich Krampnitz | 117 |
| Abb. 5.1 | Städtebauliches Entwicklungskonzept „Anger-Höfe“ (DIN A3) | 119 |
| Abb. 5.2 | Landschaftsplanerisches Konzept „Anger-Höfe“ (DIN A3) | 120 |
| Abb. 5.3 | Wohnhof in den Klinker-Höfen | 123 |
| Abb. 5.4 | Schnitt durch ein typisches Gebäude der Klinker-Höfe | 123 |
| Abb. 5.5 | Grundriss der Umplanung des Gebäudes K 17 (1. OG) | 126 |
| Abb. 5.6 | Grundriss der Umplanung des Gebäudes K 15 (1. OG) | 126 |
| Abb. 5.7 | Das geplante Zentrum am Turm mit Seepromenade | 130 |
| Abb. 5.8 | Umplanung des Haustyps II im Berg-Viertel | 132 |
| Abb. 5.9 | Umplanung des Haustyps III im Berg-Viertel | 133 |
| Abb. 5.10 | Alt- und Neubauten im künftigen Berg-Viertel | 137 |
| Abb. 5.11 | Detail der Planung für die Schöne Aussicht | 138 |
| Abb. 5.12 | Die Anger-Höfe im Landschaftsraum, vorn, rechts und oben die Anger-Dörfer | 138 |
| Abb. 5.13 | Bebauungsstudien zu den Anger-Dörfern | 140 |
| Abb. 5.14 | Standorte der Kindertagesstätten | 141 |
| Abb. 5.15 | Städtebauliche Alternative „Kaserne“ | 154 |
| Abb. 5.16 | Städtebauliche Variante „Unvollständige Entwicklung“ | 155 |
| Abb. 6.1 | Erschließung: Planstr.1/Ketziner Straße | 158 |
| Abb. 6.2 | Erschließung: Straßenquerschnitt 5-5/6-6; Planstraße 1/Ketziner Straße | 159 |
| Abb. 6.3 | Erschließung: Straßenquerschnitt 1-1; Planstraße 2 | 160 |
| Abb. 6.4 | Erschließung: Regenwasserkonzept (DIN A3) | 163 |
| Abb. 6.5 | Erschließung: Leitungsplan (DIN A3) | 164 |
| Abb. 6.6 | Erschließung: Leitungsplan Berg-Viertel und Schöne Aussicht | 165 |
| Abb. 6.7 | Erschließung: Leitungsplan Klinker-Höfe | 166 |
| Abb. 6.8 | Erschließung: Leitungsplan Anger-Dörfer | 167 |
| Abb. 7.1 | Wohnfläche je Einwohner: tatsächliche Entwicklung seit 1987 | 176 |
| Abb. 7.2 | Wohnfläche je Einwohner: Prognosen bis 2025 | 177 |
| Abb. 7.3 | Erforderlicher Wohnungsbau in Potsdam 2012 - 2025 – Zahl der Wohnungen | 177 |
| Abb. 7.4 | Geltungsbereich des Bebauungsplans B 107 „Kaserne Krampnitz“ | 182 |
| Abb. 7.5 | Die Gesamtentwicklung der Anger-Höfe in Zeitphasen | 188 |
| Abb. 8.1 | Abgrenzung des vorgeschlagenen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 BauGB | 195 |
| Abb. 9.1 | Die Baufelder des Ziel-Konzepts Anger-Höfe Krampnitz | 196 |
| Abb. A.1 | Prozentuale Zunahme oder Abnahme der Bevölkerungszahl in allen 81 deutschen Großstädten 2000 bis 2010 | 210 |
| Abb. A.2 | Prozentuale Zunahme oder Abnahme der Bevölkerungszahl in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Brandenburg und den Stadtbezirken von Berlin von 2000 bis 2010 | 211 |
| Abb. A.3 | Bevölkerungsbewegung in Potsdam 2003 - 2011 | 212 |
| Abb. A.4 | Potsdamer Wanderungssaldo 2003 - 2011; insgesamt und nach Regionen | 213 |
| Abb. A.5 | Bevölkerung, Beschäftigte, Studenten in Potsdam bis 2011 | 214 |
| Abb. A.6a | Beschäftigte und Pendler in Potsdam 2004 - 2011 | 216 |
| Abb. A.6b | Räumliche Verflechtung auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt im Raum Potsdam | 217 |
| Abb. A.7 | Bevölkerung in Potsdam: Tatsächliche Entwicklung und Prognosen 2006 - 2012 | 221 |
| Abb. A.8 | Bevölkerungsprognosen 2012 und erwarteter jährlicher Zuwachs | 223 |

Quellenverzeichnis

Die benutzten Quellen sind nach Kapiteln sortiert. Einzelne Quellen können deshalb mehrmals genannt werden.

Kapitel 2

- Messtischblatt Potsdam 1920/1936 im M 1:25.000, Geobasisinformation Brandenburg
- Luftbild Potsdam (Nord) Februar 1939 im M 1:25.000, Geobasisinformation Brandenburg
- Alliierten-Luftbild 1944, Nr. 3057, Geobasisinformation Brandenburg
- Alliierten-Luftbild 1953, Nr. 3799, M: ca. 1:22.000, Geobasisinformation Brandenburg
- Luftbilder 1990, Nr. F 110-90, Bilder 63 und 95 vom 4.5.1990, Geobasisinformation Brandenburg
 Topographischer Stadtplan 1:10.000, Blatt 49 (Fahrland), Nr. N-33-123-C-a-1
 Ausgabe 1970, Stand 1967, BArch 1002
 Ausgabe 1988, Stand 1986, Geobasisinformation Brandenburg
- Topographischer Stadtplan 1:10.000, Blatt 61 (Potsdam-Bornim), Nr. N-33-123-C-a-3
 Ausgabe 1959, Stand 1956, BArch 1002
 Ausgabe 1969, Stand 1967, BArch 1002
 Ausgabe 1983, Stand 1981, Geobasisinformation Brandenburg
- Topographischer Stadtplan 1:25.000, Blatt 13 (Potsdam-Bornim), Nr. N-33-123-C-a
 Ausgabe 1956, Stand 1954, BArch 1002
 Ausgabe 1966, Stand 1964, BArch 1002
 Ausgabe 1977, Stand 1975, BArch 1002
 Ausgabe 1989, Stand 1986, Geobasisinformation Brandenburg
- Buchinger, Marie-Luise. „Krampnitz – Ehemalige Kavallerieschule“. In: Brandenburgische Denkmalpflege, Heft 2/1997
- Marion Kreißler/Martin Conrath. Der Truppenübungsplatz und die Kasernen Döberitz, www.mc-mk.de/projects/boten/boten_geschichte.html, abgerufen am 29.2.2012
- Dornbusch, Ramona Simone: «Landschaft als Kulturgut. Zum Aussagewert der aktuellen Kulturlandschaft, dargestellt am Beispiel der Gemarkung Fahrland – mit vergleichenden Aspekten zur Gemarkung Satzkorn», Dissertation, Stand Juli 2011 – Auszüge
- Brief von Dipl.Ing. Dirk Lukas Kisch an das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege vom 16.8.1999 über das Wirken seines Vaters Robert Kisch
- Brief von Dipl.Ing. Dirk Lukas Kisch an Günter Fuderholz vom 21.8.2011, Telefonat am 9.11.2011
1. Deutsche Architektur- und Kunsthandwerk-Ausstellung 1938, Ausstellungskatalog, München 1938 (enthält auf S. 38 ein Modellfoto der Kavallerieschule Krampnitz)
- Die neue Reichskanzlei, in: Die Baugilde, Jg. 1931, S. 105 - 122
- Artikel: Eduard Jobst Siedler, in: wikipedia, abgerufen am 7.7.2011
- Artikel: Robert Kisch, in: wikipedia, abgerufen am 7.7.2011
- Das Bundesarchiv. Pferde im Einsatz bei Wehrmacht und Waffen-SS, Autor: Thomas Menzel, 3 S., www.bundesarchiv.de, abgerufen am 23.2.2012
- Lageplan 1:1.000 Kavallerieschule Krampnitz aus dem Jahr 1937, in: Nachlass Robert Kisch in der Kunstbibliothek der Staatlichen Museen Berlin
- Lageplan 1:5.000 Kavallerieschule Krampnitz aus dem Jahr 1939, Quelle: wie vor
- Lageplan 1:1.000 der Siedlung Krampnitz vom 25.3.1939 mit Anschreiben Heeresneubauamt an Regierungspräsident Potsdam vom 4.8.1939, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 2A I S - 2 A, Archiv-Signatur 1445
- Lageplan 1:1.000 der Siedlung Krampnitz vom 25.3./29.8.1939 mit Anschreiben Heeresneubauamt an Regierungspräsident Potsdam vom 1.11.1939, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 2A I S - 2 A, Archiv-Signatur 1445
- Brief der Kavallerieschule an den Oberbürgermeister der Residenzstadt Potsdam vom 8. März 1940, 3 S, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 2A I S - 2 A, Archiv-Signatur 1445
- Planung und Erläuterungsbericht für die Entwässerung der Kavallerieschule Potsdam-Krampnitz vom 15. November 1937, enthält u.a. einen Lageplan 1:5.000 und einen Leitungsplan 1:1.000, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 2A I S - 2 A, Archiv-Signatur 1445, Bestand 27 B, Archiv-Signatur 1205
- Neu Fahrland. Von den Wenden bis zur Wende, Chronik Teil 1, Gemeinde Neu Fahrland 2003 (www.neufahrland.net)
- Denkmalliste der Stadt Potsdam, Stand 31.12.2011 (<http://www.bldam-brandenburg.de/images/stories/PDF/DML2011/04-p-internet-12.pdf>)
- Voss, Wolfgang. Chronik des Dorfes Krampnitz, 38 S., unveröffentlichtes Manuskript, teilweise veröffentlicht unter: www.neufahrland-online.de

- Arlt, Klaus. Die Straßennamen der Stadt Potsdam, 2. Auflage Potsdam 2010
- Korrespondenz zum Einbau von Großküchen in der Kaserne Krampnitz 1946, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Bestand 27A Nr. 845
- Dokumente zur geplanten Erweiterung der Kläranlage Potsdam-Nord und zum Anschluss der Kaserne Krampnitz, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Rep, 530 Nr. 8149
- Korrespondenz zum Bau der Wäscherei in der Kaserne Krampnitz 1986/87, Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Rep. 530 Nr. 8149
- Der Panzerspähtrupp, Nachrichtenblatt Nr. 23, Dezember 1997, darin folgende Aufsätze:
 Emilio Schulz, „Beutekunst“ – Der lange Weg nach Bad Segeberg, S. 32 f.
 Gustav Pfordte, Das Ende bei Gardelegen, S. 33 f.
 Andrej Tarassow/Adil Bekov, КРАМПНИЦ 1945 -1991, S. 36 f.
 Rolf Starosta/Matthias Henkelmann/Axel v. Freymann, Spähtrupp Beelitz, S. 38 f.
 Krampnitz – einst und jetzt, S. 40 - 47, 34 Fotos 1938 - 42/1997
- Militärgeschichtliches Forschungsamt. Standortdatenbank NVA und GSSD - Gliederung und Dislozierung, 3 S., www.mgfa-potsdam.de/html/standorte_dislozierung_gssd.php, abgerufen am 29.2.2012
- Übernahme-/Übergabeprotokoll WGT/Bundesvermögensamt Potsdam vom 13.11.1991 mit Gebäudelisten und Lageplan
- Finanzbauamt Münster vertreten durch Planungsteam Szesny. Baubestands- und Bauzustandsfeststellung Kaserne Krampnitz, Stand: Oktober 1991, 7 Bände (bei der BBG unvollständig vorhanden)
- Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH/Grebner Ingenieure GmbH. Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT – Kaserne Krampnitz, Jan/Mai 1992
- Protokolle der Gemeindevertretung Fahrland 1991-1995, Stadtarchiv Potsdam
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fahrland 1998
- Arcadis Deutschland GmbH, Kaserne Krampnitz - Sanierungsuntersuchung LCKW-Schaden ehemalige Wäscherei/Chemische Reinigung, Sanierungsvariantenvergleich, November 2011
- Gespräch mit Dr. Marie-Luise Buchinger vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum am 8.4.2011
- Gespräch mit Dieter Friedrich Szesny am 30.4.2011
- Gespräch mit Gundula Christl, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam, am 1.8.2011
- Gespräch mit Revierförster Uwe Peschke am 2.8.2011
- Gespräche mit Ernst Ruden sen. am 2. und 15.8.2011
- Gespräch mit Erich Neumann am 17.8.2011
- Gespräch mit Wolfgang Voss am 24.10.2011
- Gespräch mit Revierförster Burchardt, Bundesforstrevier Döberitzer Heide, am 19.12.2011

Kapitel 3.1

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bevölkerungsstand am 31.12.2000 bis 2010, Kreise und ausgewählte kreisangehörige Städte, Online-Tabellen - abgerufen am 8.6.2012
- Landeshauptstadt Potsdam. Statistischer Jahresbericht 2010. Erschienen im Juli 2011
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg. Jahresergebnisse 1991, 1995, 2000, 2005 - 2009. Statistischer Bericht A VI 10 – j / 09, erschienen im Mai 2011
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und deren Pendlerverhalten im Land Brandenburg. Statistische Berichte A VI 12 – j / 04 – 11 (2004 - 2011)
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6., Gemeindetabellen 1993 bis 2004.
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Studierende an Hochschulen in Brandenburg Wintersemester 1992/93 bis Wintersemester 2010/11, Arbeitstabelle
- Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam aus dem April 2010 (STEK Gewerbe), Bearbeitung vom Deutschen Institut für Urbanistik GmbH, Berlin in Kooperation mit Spath + Nagel (GbR), Berlin
- Bereich Statistik der LHP. Diverse Arbeitstabellen zur Bevölkerungsbewegung
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg 2005 - 2030, 2007 - 2030, 2009 - 2030, 2011 - 2030. Statistische Berichte A I 8, erschienen 2006, 2008, 2010, 2012
- Landeshauptstadt Potsdam. Bevölkerungsprognosen. 2005 - 2030, 2007 - 2030, 2009 - 2030, 2011 - 2030, erschienen 2006, 2008, 2010, 2012 (noch nicht veröffentlicht)

Kapitel 4.2

Denkmalliste der Stadt Potsdam, Stand 31.12.2011 (www.bldam-brandenburg.de/images/stories/PDF/DML2011/04-p-internet-12.pdf)

Buchinger, Marie-Luise. „Krampnitz – Ehemalige Kavallerieschule“, in: Brandenburgische Denkmalpflege, Heft 2/1997

Bescheid vom 12. Februar 1999 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark über die Eintragung der „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“, in das Denkmal-Verzeichnis

Brief und Bescheid vom 07./03.11.2008 des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum über die veränderte Denkmalfestsetzung der „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“

Gespräch mit Dr. Marie-Luise Buchinger vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, am 8.4.2011

Gespräch mit Gundula Christl, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam, am 1.8.2011

„IABG-Bericht“ Kaserne Krampnitz, Standort Nr. 4, 02 POTS 070 I, Grebner Ingenieure GmbH, 06.01.1992 / IABG Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft Ottobrunn, 12.05.1992

H.-Peter Fülling, Kasernengelände Potsdam-Krampnitz, Boden- und Grundwasseruntersuchungen, 1. Bericht vom 18.3.1993, 41 S.

Protekum Umweltinstitut GmbH. Gefährdungsabschätzung von Altlastverdachtsflächen auf der Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“, PM 070-03/2 (02 POTS 070 I), Oranienbaum, 08.1996

Ingenieurgemeinschaft HMI. Technische Altlastenerkundung für die ehem. WGT-Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“, (PM 070-03/2), 11.10.2001

Ingenieurgemeinschaft HMI. Ergänzende Technische Altlastenerkundung für die ehem. WGT-Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“ (PM 070-03/2), 09.01.2003

GUD GmbH. Bericht zu Orientierenden Altlasten- und abfalltechnischen Untersuchungen (Phase 1) für die ehemalige Kaserne Krampnitz, Teilfläche der EGF (Flurstücke 59 und 60) in Potsdam, 06.05.2010

ZE: Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ) und Tübinger Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften (TGAG). SINBRA - Teilvorhaben 5 „Demonstrations- und Modellstandort Potsdam-Krampnitz: Parametrisierung, Validierung und Visualisierung der Methoden“, Schlussbericht 2008

ZE: Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ), SINBRA, 3. Zwischenbericht, 31.7 - 31.12.2007, 31 S.

Arcadis Deutschland GmbH, Projekt: WGT-Liegenschaft „Kaserne Krampnitz, Sanierungsuntersuchung LCKW-Schaden ehemalige Wäscherei/Chemische Reinigung und TCE-Tankanlagen

1. Bericht: Ergänzende Standortuntersuchung/Gefahrenbeurteilung/Sanierungsziele vom 1.8.2011
2. Bericht: Sanierungsvariantenvergleich vom 15.11.2011

GWAC – Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH. Ehemalige WGT – Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“. Gebäuderückbau, Oberflächenentsiegelung, Tiefenenttrümmerung und Bodensanierung – Kostenschätzung. Juni 2012

Kapitel 7.2.1

Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam aus dem April 2010 (STEK Gewerbe), Bearbeitung vom Deutschen Institut für Urbanistik GmbH, Berlin in Kooperation mit Spath + Nagel (GbR), Berlin

Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam aus dem Juli 2009 (STEK Wohnen), Bearbeitung vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin

Statistisches Bundesamt. Gebäude und Wohnungen - Lange Reihen ab 1969 bis 2010, Wiesbaden 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn 2011, Broschüre und CD

Empirica-Institut. Wohnflächennachfrage in Deutschland. Auftraggeber: LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin. Berlin 2005

LBS Research/Empirica. Prognose der Wohnflächenentwicklung 2010 bis 2030. Grafik - erschienen 2009.

Landeshauptstadt Potsdam. Mietspiegel 2008 und 2012

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang im Land Brandenburg. Statistische Berichte F2-2, Jahre 2004 bis 2011

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Baugenehmigungen im Land Brandenburg. Statistische Berichte F2-1, Jahre 2004 bis 2011

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Bautätigkeit in den Gemeinden 1993 bis 2003 – Arbeitstabellen

Bereich Statistik der LHP. Diverse Arbeitstabellen über Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BbgNatSchG | Brandenburgisches Naturschutzgesetz |
| BBodSchV | Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung |
| BIMA | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| BTEX | Abkürzung für die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole |
| BVVG | Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH |
| EGF | Entwicklungsgesellschaft Fahrland GmbH |
| EWP | Energie und Wasser Potsdam GmbH |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| GasGVV | Gasgrundversorgungsverordnung |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GIW | Gesellschaft für Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur mbH |
| GL | Gemeinsame Landesplanungsabteilung |
| GUS | Gemeinschaft Unabhängiger Staaten |
| GWAC | Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH |
| GWM | Grundwassermessstellen |
| IABG | Industrie-Anlagen-Betriebs-Gesellschaft |
| IFS | Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH |
| KMBD | Kampfmittelbeseitigungsdienst |
| LCKW | leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe |
| LHP | Landeshauptstadt Potsdam |
| LEP B-B | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg |
| LEP eV | Landesentwicklungsplanung engerer Verflechtungsraum |
| LS | Landesbetrieb für Straßenwesen |
| LSG | Landschaftsschutzgebiet |
| MdF | Ministerium der Finanzen Brandenburg |
| MIC | Fa. Merkel Ingenieur Consult |
| MIL | Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Brandenburg |
| NAV | Niederspannungsanschlussverordnung |
| NBB | Netzbetrieb Berlin-Brandenburg GmbH |
| NDAV | Niederdruckanschlussverordnung |
| NSG | Naturschutzgebiet |
| POLO | POLO Beteiligungsgesellschaft mbH |
| PBaumSchVO | Potsdamer Baumschutzverordnung |
| ROV | Raumordnungsverfahren |
| STEK | Stadtentwicklungskonzept |
| StromGVV | Stromgrundversorgungsverordnung |
| SVV | Stadtverordnetenversammlung |
| TÖB | Träger Öffentlicher Belange |
| UB/LHP | Untere Bodenschutzbehörde bei der Landeshauptstadt Potsdam |
| UNB | Untere Naturschutzbehörde |
| VIP | Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH |
| VU | Vorbereitende Untersuchung |
| WE | Wohneinheit |
| WGT | Westgruppe der Truppen |



Abb. 1.3
Luftfoto 9. Mai 2011 - Blickrichtung von Ost nach West



Abb. 1.4
Luftfoto 17. Mai 2012 – Blickrichtung von West nach Ost



Abb. 1.5
Luftfoto 9. Mai 2011 – Blickrichtung von Sud nach Nord



Abb. 1.6
Luftfoto 17. Mai 2012 – Blickrichtung von Nordost nach Südwest



Abb. 1.0 Kaserne Kramnitz,
Blick Richtung Norden, Luftbild 07. Mai 2011
Quelle: POLO