

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

4. Bestandssituation und sich daraus ergebende Erfordernisse



Abb. 4.1 Luftfoto der Kaserne Krampnitz 2011
Quelle: Geobasis Brandenburg



Abb. 4.2 Die 13 Teilbereiche des Planungsgebietes
Plangrundlage: Liegenschaftskarte der LHP; Stand Anfang 2011 (Abbildung ohne Maßstab)

Während der Bestandsaufnahme stellte sich heraus, dass auch im Umfeld des Untersuchungsbereichs noch Reste der Kasernennutzung vorhanden sind oder deutliche funktionale Bezüge vorliegen, die planerisch nicht ignoriert werden können. Es war deshalb geboten, jenseits des Untersuchungsgebietes einige angrenzende Grundstücke ergänzend zu betrachten.

Der gesamte betrachtete Planungsraum lässt sich sinnvoll in 13 räumliche Bereiche zerlegen, die in Kapitel 4.2 einzeln beschrieben werden. In Kapitel 4.1 werden zunächst die Eigentumsverhältnisse dargestellt, wobei ebenfalls die 13 Bereiche zugrunde gelegt werden.

4.1 Darstellung der Eigentumsverhältnisse

Das engere Kasernengelände, das im Wesentlichen durch die Umzäunung und Besitz der öffentlichen Hand definiert ist, besteht aus 3 unterschiedlichen Bereichen: den Mannschaftsgebäuden, der Wohnsiedlung und dem Technik-Bereich mit einer Gesamtfläche von 125 ha. Um dieses Gelände herum liegen unterschiedlich strukturierte Flächen, die größtenteils im privaten Besitz sind soweit es sich nicht um Straßenflächen handelt. Aber auch die Stadt Potsdam befindet sich im Besitz einiger Grundstücke, die planerisch von großer Bedeutung sind. Der engere Bereich der VU hat eine Größe von 146,4 ha, der gesamte Planungsbereich ist 155,7 ha groß (Tab. 4.1 und Abb. 4.2). Die folgende Tabelle gibt eine grobe Beschreibung der Bereiche:

Tab 4.1 Flächenübersicht Projekt Krampnitz			
VU-Bereich			
Bereich	m ²	Lagebeschreibung	
1. Mannschaftsbereich Kaserne	376.670	Areal der Mannschaftsgebäude im Zentrum der Kasernenanlage	
2. Wohnsiedlung Kaserne	128.783	Die Wohnsiedlung am Aasberg	
3. Technischer Bereich Kaserne	744.247	Das Areal im Norden und Westen der Kasernenanlage	
4. Zufahrt Nordost	5.177	Flächen am Kasernen-Eingang Nordost/Schöpfwerk	
5. Hannover-Siedlung	23.039	Private und LHP-Grundstücke an der Hannoverschen Straße und Straßenfläche	
6. Gellert-Siedlung	17.747	Bebauung entlang der Gellertstraße	
7. Gärtner-Grundstücke	10.041	Private Grundstücke im Westabschnitt der ehemaligen Fahrländer Straße	
8. Landwirtschafts-/Brachflächen	118.518	Flächen am Aasberg-Südhang zwischen Gellert-Siedlung und B2	
9. Wald	13.917	im Dreieck Gellertstraße/Potsdamer Chaussee (B2)	
10. Ketziner/Gellert-Straße	25.927	Straßenfläche Gellertstraße, die VU-Grenze liegt an der Südseite der Straße	
Summe	1.464.066		
Angrenzende Flächen			
11. Westrand Kasernen-Areal	48.370	Flurstücke am Westrand der Kaserne mit ehemals militärischer Nutzung	
12. Uferbereich Krampnitz-See	25.294	Ufergrundstücke am Ostrand des Krampnitz-Sees	
13. Potsdamer Chaussee/B2	18.972	Potsdamer Chaussee/B2 am Ostrand von Wohnsiedlung und Kaserne	
Summe	92.636		
Summe Planungsbereich	1.556.702		
Quelle: Katasterauskünfte der LHP, Stand: Ende März 2012			

Die folgenden Tabellen geben für jeden Bereich die Flurstücke, die ungefähre Nutzung und die Eigentumsverhältnisse an. Es ist der Stand der Flurstücke Ende März 2012 wiedergegeben.

Flurstücke innerhalb der VU										Flächen in m²			Kaufverträge 2007
Gemarkung	Flur	Nr.	m²	Nutzung	Eigentümer	LHP	Land	BRD					
1. Mannschaftsbereich													
Krampnitz	1	188	394	ehem. Abzugsgraben	LHP	394							
Krampnitz	1	199	13.718	Abrißgebäude/Biolog	Land		13.718		x				
Krampnitz	1	200	32.492	Fährichsheim/Biolog	Land		32.492		x				
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		x				
Fahrland	5	10	292	Abhang Kasino/B2	Bundesstraßenverwaltung			292					
Fahrland	5	11	32	Torplatz (Teil)	Land		32		x				
Fahrland	5	13	2.761	Mannschaftsgebäude	Land		2.761		x				
Fahrland	5	14	1.231	Mannschaftsgebäude	Land		1.231		x				
Fahrland	5	18	163	ehem. Ketziner Str.	Land		163		x				
Fahrland	5	19	158	ehem. Ketziner Str.	Land		158		x				
Fahrland	5	20	15.023	ehem. Ketziner Str.	Land		15.023		x				
Fahrland	5	21	4.043	ehem. Ketziner Str.	Land		4.043		x				
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		x				
Fahrland	5	128	2.562	Grünstreifen/Ruinen	Land		2.562		x				
Fahrland	5	131	99.109	Mannschaftsgebäude	Land		99.109		x				
Fahrland	5	132	30.301	Kasino, Offz-Häuser	Land		30.301		x				
Fahrland	5	133	31.569	Mannschaftsgebäude	Land		31.569		x				
Fahrland	5	134	2.921	Pförtnergebäude	Land		2.921		x				
Fahrland	5	135	30.239	Mannschaftsg./Torplatz	Land		30.239		x				
Summe			376.670			6.577	368.282	1.811					
2. Wohnsiedlung													
Fahrland	5	55	5.000	Wohnsiedlung/Platten	BRD (BIMA)			5.000	x				
Fahrland	5	57/1	6.633	Wohnsiedlung/Grün	Land		6.633		x				
Fahrland	5	80	589	Wohnsiedlung	Land		589		x				
Fahrland	5	110	111.061	Wohnsiedlung	Land		111.061		x				
Summe			5.000	Wohnsiedlung	BRD (BIMA)			5.500	x				
Summe			128.783			0	118.283	10.500					
3. Technik-Bereich													
Fahrland	5	4	18.590	Heizwerk/Biolog	Land		18.590		x				
Fahrland	5	16	1.660	ehem. Lenebergweg	LHP	1.660							
Fahrland	5	113	163.932	Technik-Gebäude	Land		163.932		x				
Fahrland	5	115	114	Technik-Gebäude	Land		114		x				
Fahrland	5	116	6.945	Heizwerk	Land		6.945		x				
Fahrland	5	117	29.208	Technik-Gebäude	Land		29.208		x				
Fahrland	5	124	13.581	Kohlenbunker	Land		13.581		x				
Fahrland	5	127	14.619	Straßenfläche/Grün	Land		14.619		x				
Fahrland	5	129	30.353	Technik-Gebäude	Land		30.353		x				
Fahrland	5	130	7.855	Technik-Gebäude	Land		7.855		x				
Fahrland	6	28(tlw)*	1.348	ehem. Lenebergweg	LHP	1.348							
Fahrland	6	28(tlw)*	986	ehem. Lenebergweg	LHP	986							
Fahrland	6	32/1	27.271	Technik-Gebäude	Land		27.271		x				
Fahrland	6	32/2	47.434	Technik-Gebäude	Land		47.434		x				
Fahrland	6	33	31.486	Technik-Gebäude	Land		31.486		x				
Fahrland	6	34	106.380	Technik-Gebäude	Land		106.380		x				
Fahrland	6	35	19.119	Technik-Gebäude	Land		19.119		x				
Fahrland	6	36/1	22.292	Ruderal-Vegetation	Land		22.292		x				
Fahrland	6	36/2	342	Wegefläche	Land (BBG)		342		x				
Fahrland	6	37	61.747	Technik-Gebäude	Land		61.747		x				
Fahrland	6	38	9.604	Technik-Gebäude	Land		9.604		x				
Fahrland	6	39	4.440	Technik-Gebäude	LHP	4.440							
Fahrland	6	40	16.330	Technik-Gebäude	Land		16.330		x				
Fahrland	6	52	95	Technik-Gebäude	Land		95		x				
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					
Gesamt-Summe			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 von 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 – 4. Bestandssituation und Erfordernisse

Tab. 4.3 Flächen im Kasernen-Umfeld: VU-Bereich und Umgebung

Flurstücke						Flurstücke					
Gemarkung	Flur	Nr.	m²	Nutzung	Eigentümer	Gemarkung	Flur	Nr.	m²	Nutzung	Eigentümer
4. Zufahrt Nordost						9. Waldfläche					
Krampnitz	1	137	110	Gr. Graben (verrohrt)	LHP	Neu-Fahrland	5	10	13.917	Laubwald	L-Forst-Verwaltung
Krampnitz	1	150	1.385	Großer Graben	LHP	10. Ketziner Straße/Gellertstraße					
Krampnitz	1	151	202	Großer Graben	LHP	Fahrland	6	47(thw)*	4.000	Ketziner Straße	L-Straßenverwaltung
Krampnitz	1	189	918	Schöpfwerk u. Umfeld	B-Fin-Verwaltung	Fahrland	6	48	121	Randstr. Ketziner Str.	L-Straßenverwaltung
Krampnitz	1	190	190	Uferstreifen Gr. Graben	B-Fin-Verwaltung	Fahrland	6	49/1	30	Randstr. Ketziner Str.	L-Straßenverwaltung
Krampnitz	1	135	765	Parkplatz / Ehem. Zufahrt	B-Fin-Verwaltung	Fahrland	6	49/2	25	Randstr. Ketziner Str.	L-Straßenverwaltung
Krampnitz	1	136	1.607	Kaserne-Ost	B-Fin-Verwaltung	Fahrland	6	50	73	Randstr. Ketziner Str.	LHP
Summe			5.177			Fahrland	6	51	84	Randstr. Ketziner Str.	L-Straßenverwaltung
5. Hannover-Siedlung						Fahrland	6	53	114	Randstr. Ketziner Str.	L-Straßenverwaltung
Fahrland	5	81	500	EFH	Privat	Fahrland	6	54	106	Randstr. Ketziner Str.	Pfarr- zu Fahrland
Fahrland	5	83	1.232	Doppelhaus		Fahrland	5	51	10.288	Gellertstraße	L-Straßenverwaltung
Fahrland	5	84	1.349	Doppelhaus		Fahrland	5	52	216	Randstr. Gellertstr.	LHP
Fahrland	5	85	1.451	Doppelhaus	Privat	Neu-Fahrland	6	27	5.005	Gellertstraße	L-Straßenverwaltung
Fahrland	5	86	1.381	Doppelhaus		Neu-Fahrland	5	8	5.485	Gellertstraße	L-Straßenverwaltung
Fahrland	5	87	1.334	Doppelhaus		Neu-Fahrland	5	9	380	Randstr. Gellertstr.	LHP
Fahrland	5	108	1.913	EFH/Nebengebäude	Privat	Summe			25.927		
Fahrland	5	109	6.477	Lauben/ungenutzt	LHP	* Das gesamte Flurstück 47 der Ketziner Straße hat eine Größe von 17.381 m². Davon entfällt auf den Verlauf entlang des Kasernenareals eine Fläche von ca. 4.000 m².					
Fahrland	5	111	3.026	Straßenfläche	LHP	11. Nicht-VU: Flurstücke am Westrand der Kaserne außerhalb der Mauer					
Fahrland	5	112	4.376	Wohn-/Gewerbe-Geb.	Privat	Fahrland	6	30	36.568	Ruderal-Vegetation /Zufahrt	Privat
Summe			23.039			Fahrland	6	41	5.946	Ruderal-Vegetation /Zufahrt	Privat
6. Gellert-Siedlung						Fahrland	6	42	5.526	Wald/Kasernen-Reste	Privat
Fahrland	5	40/1	728	EFH/Nebengebäude	Privat	Fahrland	6	28 (thw)*	330	ehem. Lenebergweg	LHP
Fahrland	5	91	432	EFH/Nebengebäude	Privat	Summe			48.370		
Fahrland	5	40/2	1.780	EFH/Nebengebäude	Privat	* Das gesamte Flurstück 28 hat eine Fläche von 4.668 m². Davon liegen etwa 330 m² zwischen den o.g. Flurstücken 30 und 41.					
Fahrland	5	92	788	EFH/Nebengebäude	Privat	12. Nicht-VU: Ufergrundstücke Krampnitz-See					
Fahrland	5	47	1.844	EFH/landw. Gebäude	Privat	Fahrland	5	68/3	4.184	Bootscenter	LHP
Fahrland	5	48	1.902	EFH/landw. Gebäude	Privat	Fahrland	5	69/1	195		
Fahrland	5	46	1.896	EFH/landw. Gebäude	Privat	Fahrland	5	69/2	18	ungenutzt	Privat
Fahrland	5	93	1.036	EFH/landw. Gebäude	Privat	Fahrland	5	69/3	4.957		
Fahrland	5	94	950	EFH/landw. Gebäude	Privat	Fahrland	5	70/1	1.059	Uferstreifen	LHP
Fahrland	5	50	2.077	EFH/Nebengebäude	Privat	Fahrland	5	70/3	65	ungenutzt	Privat
Fahrland	5	88	500	EFH	Privat	Fahrland	5	70/4	5.638		
Fahrland	5	90	1.332	Gärtner-Gebäude	Privat	Fahrland	5	71/2	9.178	Baumschule	Privat
Fahrland	5	95	1.025	EFH/Nebengebäude	Privat	Summe			25.294		
Fahrland	5	122	790	unbebaut	Privat	13. Nicht-VU: Potsdamer Chaussee/B2					
Fahrland	5	123	667	unbebaut	Privat	Krampnitz	1	131	42	B2	B-Straßenverwaltung
Summe			17.747			Krampnitz	1	132	47	B2	B-Straßenverwaltung
7. Gärtner-Grundstücke (im Westabschnitt der ehemaligen Fahrländer Straße)						Krampnitz	1	133	1.384	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	44	924	gärtner. Nutzung	Privat	Krampnitz	1	134	127	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	43	853	gärtner. Nutzung	Privat	Krampnitz	1	137	110	Gr. Graben (verrohrt)	LHP
Fahrland	5	45	1.775	gärtner. Nutzung/Laube	Privat	Krampnitz	1	138	45	Randfläche Graben	B-Fin-Verwaltung
Fahrland	5	54	791	gärtner. Nutzung	Privat	Krampnitz	1	139	661	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	75	800	gärtner. Nutzung/Laube	Privat	Krampnitz	1	140	116	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	76	800	gärtner. Nutzung	Privat	Krampnitz	1	144(thw.)*	40	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	77	800	gärtner. Nutzung	Privat	Krampnitz	1	145(thw.)*	350	B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	78	3.298	gärtner. Nutzung/Laube	Privat	Fahrland	5	62	15.892	B2	B-Straßenverwaltung
Summe			10.041			Fahrland	5	68/1	78	Randstreifen B2	B-Straßenverwaltung
8. Landwirtschaftliche und Brach-Flächen						Fahrland	5	68/2	28	Randstreifen B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	53	8.676	Landwirtschaft		Fahrland	5	71/1	52	Randstreifen B2	B-Straßenverwaltung
Fahrland	5	57/2	15.000	Landwirtschaft	Privat	Summe			18.972		
Neu-Fahrland	6	31	10.589	Landwirtschaft		* Die Flurstücke haben eine Größe von 3.195 und 1.265 m². Die o.g. Teilflächen bilden die westlichen Randabschnitte bis zur Ostseite des Rotkehlchenwegs. Die genannten m² sind eine grobe Schätzung.					
Neu-Fahrland	6	28	11.956	Landwirtschaft	Privat	Gesamtsumme					
Neu-Fahrland	6	30	7.246	Landwirtschaft	Privat				307.002		
Neu-Fahrland	6	32	10.245	Landwirtschaft	Privat						
Neu-Fahrland	6	33	7.970	Landwirtschaft	Privat						
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								

Eine besondere Rolle bei den Eigentumsverhältnissen spielen die Verkäufe des Kasernengeländes im Jahr 2007, die auch die Öffentlichkeit stark beschäftigen und weiterhin von einem Untersuchungsausschuss des Brandenburger Landtags untersucht werden.

Das Land Brandenburg hat, vertreten durch die „Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH“ (BBG), mit 5 Kaufverträgen vom 17.07.2007 die im Eigentum des Landes Brandenburg und der Bundesrepublik befindlichen Flächen des ehemaligen Kasernen-Areals an 4 Gesellschaften in der Rechtsform einer britischen Limited veräußert (Abb. 4.3):

- Ltd. 1 (Vertrag Nr. 168)
- Ltd. 2 (Vertrag Nr. 169)
- Ltd. 3 (Vertrag Nr. 170)
- Ltd. 4 (Vertrag Nr. 171 und 172)
- Weiterer Vertragspartner in allen Verträgen ist eine Projektentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, die als Muttergesellschaft der o. g. Käufergesellschaften bezeichnet wurde.

Die 4 Ltd.-Gesellschaften verfügten jeweils über ein Stammkapital von 12 £ (britischen Pfund), die Projektentwicklungsgesellschaft über den nach GmbH-Recht erforderlichen Mindestbetrag von 25.000 €. Alle 5 Gesellschaften üben nach Kenntnis der Verfasser dieses Berichts keine sonstigen Geschäftstätigkeiten aus.

Zwei in der Wohnsiedlung gelegene Flächen im Umfang von 10.500 m², die sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befanden, sind in deren Auftrag mitverkauft worden. Nicht verkauft worden sind die innerhalb des umzäunten Geländes gelegenen Grundstücke der Stadt Potsdam im Umfang von 12,4 ha sowie einige kleinere Rand-Grundstücke, die sich im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung befinden (siehe Tabelle 4.2).

Die einzelnen Verträge umfassen jeweils einen bestimmten räumlichen Bereich des Geländes (Abb. 4.3). Eine Besonderheit stellt der Vertrag 172 dar, mit dem eine kleine Fläche von 342 m² veräußert wurde, die kurz vorher von der BBG aus Privatbesitz erworben worden war. In den Tabellen 4.4 und 4.5 sind die jeweiligen Vertragsflächen im Einzelnen aufgeführt. Tabelle 4.4 gibt wieder, welche Flurstücke bzw. Flächen 2007 den einzelnen Verträgen zugeordnet wurden. Tabelle 4.5 gibt den Flurstücks- und Flächenstand aus dem März 2012 wieder, wie er sich aus den erfolgten Teilungsvermessungen ergeben hat. Daraus resultieren auch geringe Differenzen in den Flächenangaben. Für die Flurstücke aus dem Frühjahr 2012 liegen aber noch keine Identitätserklärungen des Notars vor, sodass die Zuordnungen vorläufig sind.

In allen Verträgen war gleich lautend folgende planerische Zielsetzung für das Gelände vereinbart worden: „Der Käufer beabsichtigt, auf dem Kasernengelände den 'Country Club Krampnitz' zu errichten, der aus einem Hotelkomplex, einer Wohnsiedlung für Mitarbeiter und Club-Mitglieder, einem Sport-Internat mit Gästehäusern, Gewerbeflächen für medizinische Betreuung und Wellness-Einrichtungen sowie einem großflächigen Sportpark mit dem Schwerpunkt Reitsport in verschiedenen Disziplinen, Golf und Fitness bestehen soll.“ Zusätzlich war vereinbart worden, dass die o. g. Nutzungsbestimmung durch eine andere ersetzt wird, wenn die Nutzungsänderung im Wege eines Bebauungsplanverfahrens der Stadt Potsdam zustande kommen und die Zustimmung der Käufer finden würde.

Die Verträge zielten auf eine einheitliche Gesamtentwicklung des Geländes ab. Sie enthalten die Bestimmung, das „... nach dem Willen der Vertragsparteien sämtliche ... Parallelverträge nur einheitlich abgewickelt bzw. rückabgewickelt werden können“. Im Jahr 2010 kam es zu einer schwerwiegenden Änderung dieser Vereinbarung (s. u.).

Das Technik-Gelände der Kaserne wurde mit den Verträgen nicht komplett veräußert, sondern hierfür wurde ein zweistufiges Verfahren vereinbart: Der östliche Teil des Geländes (ca. 38 ha) wurde tatsächlich verkauft, über den westlichen Teil (ca. 21 ha) wurde nur ein Vorvertrag geschlossen, der vom Land bis spätestens Ende 2008 in ein bindendes Kaufvertragsangebot umgewandelt werden sollte, dass von den Käufern auch angenommen werden musste. Der Hintergrund dieser Vereinbarung war das noch laufende Forschungsvorhaben zur Konversion und Altlastenbeseitigung (SINBRA, siehe Kapitel 4.4), dessen Ergebnisse noch abgewartet werden sollten.

Tab. 4.4 Kaufvertrags-Grundstücke Land/Käufergesellschaften - Aufteilung auf Verträge											
2007: Flurstücke laut Kaufverträgen				Eigen-tümer	Kaufverträge Land/Käufergesellschaften						Summe
Gemarkung	Flur	Nr.	m²		Nr. 168 Casino	Nr. 170 Kaserne	Nr. 169 Wohnsiedl.	Nr. 171 Tech-Ost Tech-West Vorvertrag		Nr. 172 Fahrland 6 Flurst. 36/2	
Krampnitz	1	153	46.210	Land	15.000	31.210					46.210
Fahrland	5	1	278.644	Land		135.000		143.644			278.644
Fahrland	5	2	36.153	Land				36.153			36.153
Fahrland	5	4	18.590	Land				18.590			18.590
Fahrland	5	5	75.421	Land	35.000	30.421		10.000			75.421
Fahrland	5	9	1.740	Land	1.740						1.740
Fahrland	5	11	32	Land		32					32
Fahrland	5	12	33.178	Land		33.178					33.178
Fahrland	5	13	2.761	Land		2.761					2.761
Fahrland	5	14	1.231	Land		1.231					1.231
Fahrland	5	17	139.879	Land		97.879		42.000			139.879
Fahrland	5	18	163	Land		163					163
Fahrland	5	19	158	Land		158					158
Fahrland	5	20	15.023	Land		15.023					15.023
Fahrland	5	21	4.043	Land		4.043					4.043
Fahrland	5	55	5.000	BRD			5.000				5.000
Fahrland	5	57/1	6.633	Land			6.633				6.633
Fahrland	5	80	589	Land			589				589
Fahrland	5	82* (tlw.)	112.287	Land			112.287				112.287
			5.500	BRD			5.500				5.500
Fahrland	6	32/1	27.271	Land				27.271			27.271
Fahrland	6	32/2	47.434	Land				47.434			47.434
Fahrland	6	33	31.486	Land				31.486			31.486
Fahrland	6	34	106.380	Land				106.380			106.380
Fahrland	6	35	19.119	Land				19.119			19.119
Fahrland	6	36/1	22.292	Land				22.292			22.292
Fahrland	6	36/2	342	Land(BBG)					342		342
Fahrland	6	37	61.747	Land				61.747			61.747
Fahrland	6	38	9.604	Land				9.604			9.604
Fahrland	6	40	16.330	Land				16.330			16.330
Fahrland	6	52	95	Land				95			95
Summe			1.125.335		51.740	351.099	130.009	379.574	212.571	342	1.125.335
									<i>592.145</i>		

* Zum Flurstück 82 gehörte damals noch die Straßenfläche Hannoversche Straße, die der Gemeinde Fahrland per Vermögenszuordnung zugeordnet worden war und in der obigen Liste nicht enthalten ist. Die Fläche wurde damals mit 1.800 m² angenommen. Die spätere Vermessung ergab eine Größe von 3.026 m², wodurch sich das verbleibende Flurstück 82 verkleinerte.

Nachdem es im Laufe des Jahres 2008 zu ersten Problemen in der Vertragsabwicklung gekommen war, wurden 2008 und 2009 zunächst Zahlungstermine einvernehmlich nach hinten verschoben. Das vereinbarte Kaufvertragsangebot für das Vorvertragsgelände des Technikbereichs (Vertrag Nr. 171) ist vom Land weder bis Ende 2008 noch später abgegeben worden.

Zu einer größeren Revision des Vertragspakets kam es im Februar 2010. Damals wurde das Junktim zwischen allen Verträgen einvernehmlich aufgehoben und damit das Ziel der Gesamtentwicklung stark gefährdet. Zwei Kaufverträge über Landesflächen (Nr. 171/Technik-Bereich und Nr. 169/Wohnsiedlung) sowie der BBG-Vertrag (Nr. 172) wurden einvernehmlich aufgehoben, aber für diese ein Ankaufsrecht der Käufer bis Ende 2011 vereinbart.

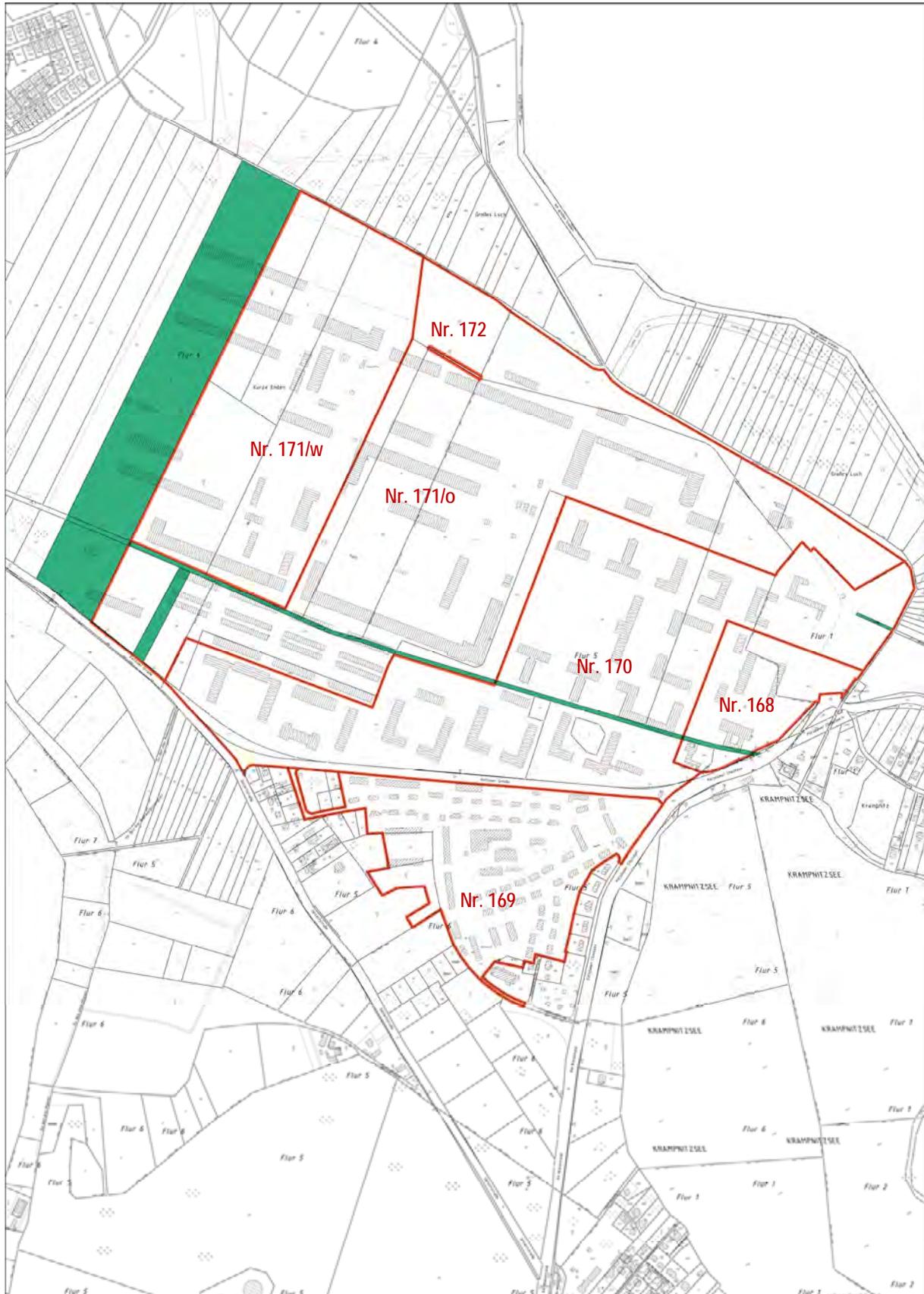


Abb. 4.3 Kaufverträge Land Brandenburg/Käufergesellschaften (Nr. 168 - 172)
Grün = nicht verkaufte Flurstücke der Stadt Potsdam
Quelle: LHP, Fachbereich Kataster und Vermessung

Vorbereitende Untersuchung Kaserne Krampnitz – 4. Bestandssituation und Erfordernisse

Tab. 4.5 Kaufvertrags-Grundstücke Land/Käufergesellschaften nach Teilungsvermessungen bis 2012

Die Zuordnung der Flurstücke zu den Verträgen ist vorläufig, weil noch keine Identitätserklärungen vorliegen.

Flurstücke 2007				Zerlegungen		Flurstücke 2012		Eigen-tümer	Kaufverträge Land/Käufergesellschaften					Summe	
Gemarkung	Flur	Nr.	m²	Nr.	Nr.	Nr.	m²		Nr. 168 Kasino	Nr. 170 Kaserne	Nr. 169 Wohnsdl.	Nr. 171 Tech-Ost Vorvertrag	Nr. 172 Tech-West Fahrl. 6 Flst. 36/2		
Krampnitz	1	153	46.210	199/200											
Krampnitz	1			199		199	13.718	Land	13.718					13.718	
Krampnitz	1			200		200	32.492	Land		32.492				32.492	
Fahrland	5	1	278.644	113/114/115											
Fahrland	5			113		113	163.932	Land			163.932			163.932	
Fahrland	5			114	126/127			Land							
Fahrland	5				126	126	100.220	Land	100.220					100.220	
Fahrland	5				127	127	14.619	Land			14.619			14.619	
Fahrland	5			115		115	114	Land			114			114	
Fahrland	5	2	36.153	116/117											
Fahrland	5			116		116	6.945	Land			6.945			6.945	
Fahrland	5			117		117	29.208	Land			29.208			29.208	
Fahrland	5	4	18.590			4	18.590	Land			18.590			18.590	
Fahrland	5	5	75.421	124/125											
Fahrland	5			124		124	13.581	Land			13.581			13.581	
Fahrland	5			125	132/133			Land							
Fahrland	5				132	132	30.301	Land	30.301					30.301	
Fahrland	5				133	133	31.569	Land		31.569				31.569	
Fahrland	5	9	1.740			9	1.740	Land	1.740					1.740	
Fahrland	5	11	32			11	32	Land		32				32	
Fahrland	5	12	33.178	134/135											
Fahrland	5			134		134	2.921	Land	2.921					2.921	
Fahrland	5			135		135	30.239	Land		30.239				30.239	
Fahrland	5	13	2.761			13	2.761	Land		2.761				2.761	
Fahrland	5	14	1.231			14	1.231	Land		1.231				1.231	
Fahrland	5	17	139.879	120/121											
Fahrland	5			120	128/129			Land							
Fahrland	5				128	128	2.562	Land		2.562				2.562	
Fahrland	5				129	129	30.353	Land			30.353			30.353	
Fahrland	5			121	130/131			Land							
Fahrland	5				130	130	7.855	Land			7.855			7.855	
Fahrland	5				131	131	99.109	Land		99.109				99.109	
Fahrland	5	18	163			18	163	Land		163				163	
Fahrland	5	19	158			19	158	Land		158				158	
Fahrland	5	20	15.023			20	15.023	Land		15.023				15.023	
Fahrland	5	21	4.043			21	4.043	Land	4.043					4.043	
Fahrland	5	55	5.000			55	5.000	BRD		5.000				5.000	
Fahrland	5	57/1	6.633			57/1	6.633	Land		6.633				6.633	
Fahrland	5	80	589			80	589	Land		589				589	
Fahrland	5	82	117.787	110/111*											
Fahrland	5			110		110	111.061	Land		111.061				111.061	
						0	5.500	BRD		5.500				5.500	
Fahrland	6	32/1	27.271			32/1	27.271	Land				27.271		27.271	
Fahrland	6	32/2	47.434			32/2	47.434	Land				47.434		47.434	
Fahrland	6	33	31.486			33	31.486	Land				31.486		31.486	
Fahrland	6	34	106.380			34	106.380	Land				106.380		106.380	
Fahrland	6	35	19.119			35	19.119	Land			19.119			19.119	
Fahrland	6	36/1	22.292			36/1	22.292	Land			22.292			22.292	
Fahrland	6	36/2	342			36/2	342	Land(BBG)					342	342	
Fahrland	6	37	61.747			37	61.747	Land			61.747			61.747	
Fahrland	6	38	9.604			38	9.604	Land			9.604			9.604	
Fahrland	6	40	16.330			40	16.330	Land			16.330			16.330	
Fahrland	6	52	95			52	95	Land			95			95	
Summe			1.125.335				1.124.362		48.680	319.602	128.783	414.384	212.571	342	1.124.362
											<i>626.955</i>				

* Beim Flurstück 111 handelt es sich um die Straßenfläche Hannoversche Straße, die der Gemeinde Fahrland zugeordnet und deshalb hier nicht aufgezählt wurde. 2007 wurde die Straßenfläche noch auf 1.800 m² geschätzt, während die spätere Vermessung eine Fläche von 3.026 m² ergab. Daraus resultiert eine Verkleinerung des übrigen Flurstücks von angenommenen 117.787 m² im Jahr 2007 auf auf tatsächliche 116.561 m².

Die beiden Verträge über den Mannschafts-Bereich der Kaserne (Nr. 168 und 170) wurden dagegen aufrechterhalten, aber ein Rücktrittsrecht der Käufer bis Ende 2011 vereinbart. In diesem Zusammenhang wurden auch erhebliche Teile der geleisteten Anzahlungen auf die Grundstückskaufpreise zurückgezahlt.

Wenige Monate später - im Juni 2010 - haben 3 Käufergesellschaften für die Flächen der Mannschaftsgebäude und der Wohnsiedlung Kaufverträge mit Nachkäufern abgeschlossen. Irritierend war insbesondere der „Weiterverkauf“ der Wohnsiedlung, weil deren Kaufvertrag 3 Monate zuvor einvernehmlich aufgehoben worden und keine erneute Kaufoption ausgeübt worden war.

Der Weiterverkauf war laut Kaufverträgen genehmigungsbedürftig; diese Genehmigung ist vom Land Brandenburg nach Auskunft des Ministeriums der Finanzen nicht erteilt worden. Zusätzlich hat Brandenburg im August 2011 das Recht auf Wiederkauf aller veräußerten Grundstücke geltend gemacht, das in den Kaufverträgen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen vereinbart worden war. Hiergegen haben die Käufer eine Feststellungsklage eingereicht, die beim Landgericht Potsdam anhängig ist. Ende 2011 haben die Käufergesellschaften Kaufoptionen für die 2010 aufgehobenen 3 Verträge abgegeben, aber diese Option ist nach Auffassung des Landes in unwirksamer Form erfolgt. Die Auseinandersetzung über diese Vorgänge wird vermutlich Bestandteil der laufenden Klage werden.

Durch die Entwicklung nach Abschluss der Kaufverträge wurden daher die früher einheitlichen Eigentumsverhältnisse aufgelöst. Derzeit sind nach Auskunft des Landes (MdF) aufgrund laufender Rechtsstreitigkeiten die Parteien der Kaufverträge daran gehindert, wie Voll-Eigentümer zu handeln. Aufgrund des laufenden Rechtsstreits ist auch nicht absehbar, dass es in baldiger Zeit zu einer vertraglichen Auflösung dieser Patt- bzw. Blockade-Situation kommen wird.

Für eine Bewertung der Eigentumssituation unter Entwicklungsaspekten dürfen aber nicht nur die Landes- und Bundesgrundstücke betrachtet werden. Die Stadt Potsdam ist nämlich wesentlich stärker in das Kasernengelände involviert als in der Öffentlichkeit allgemein bekannt ist. Innerhalb des umzäunten Bereichs gehören Potsdam 10.000 m² einer historischen Wegefläche (Lenebergweg), die das gesamte Gelände in Ost-West-Richtung durchzieht, sowie ein größeres und ein kleineres Flurstück von 4.400 und 394 m². Am westlichen Rand gehört der LHP ein 100 m breiter Geländestreifen im Umfang von 108.516 m², der sich im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Fahrland befunden hat, die mit der Eingemeindung von Fahrland Eigentum der Stadt Potsdam wurde.

Das historische Kasernenareal ist also erst komplett, wenn zu den 112,4 ha Eigentum im Landes- und Bundesbesitz die 12,4 ha im Eigentum der Stadt Potsdam hinzugezählt werden. Die Stadt Potsdam ist also im Umfang von 9,9 % Miteigentümer des umzäunten Kasernengeländes.

Bei den Verkäufen des Jahres 2007 hat die BBG sowohl das Problem des privaten Grundstücks gelöst (Vertrag Nr. 172) wie auch die Zustimmung zum Mitverkauf der BRD-Grundstücke eingeholt (s. o.). Sie hat auch der Stadt Potsdam am 22.7.2007 vorgeschlagen, die ihr gehörigen kleineren Flächen an die Käufer zum anteiligen Preis zu veräußern, worauf die Stadt aber nicht eingegangen ist.

Wegen der 10,9 ha großen EGF-Fläche am Westrand des Kasernengrundstücks ist die BBG dagegen damals nicht aktiv geworden. Dies ist verwunderlich, denn EGF- und Landesfläche sind zwanghaft miteinander verbunden, weil über die Grenze hinweg mehrere große Gebäude gebaut wurden, die also auf beiden Flächen stehen. Eine isolierte Entwicklung der einen oder der anderen Fläche ist also praktisch gar nicht möglich.

Die Käufergesellschaften haben nach dem Abschluss der Kaufverträge keine Aktivitäten zur Komplettierung ihres Kaufgegenstandes um die LHP-Grundstücke entfaltet. Weder mit der Stadt Potsdam noch mit ihrer Beteiligungsgesellschaft EGF i. L. wurden entsprechende Telefonate, Korrespondenz oder Gespräche geführt.

4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der Bereich der VU besteht städtebaulich aus mehreren stark unterschiedlichen Bereichen, die zum leichteren Verständnis des großen Gebiets pragmatisch nach den Kriterien „homogene Nutzung“ und „Eigentum“ abgegrenzt wurden und im Folgenden unter den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.10 im Einzelnen beschrieben werden. Im Laufe der Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass entgegen den ursprünglichen Annahmen der LHP auch benachbarte Gebiete starke Bezüge zum Untersuchungsgebiet aufweisen. Diese wurden daher in diese Betrachtung einbezogen und unter den Ziffern 4.2.11 bis 4.2.13 beschrieben.

4.2.1 Der Mannschaftsbereich der Kaserne

Hierbei handelt es sich um den Kern der Kasernenanlage mit einem Umfang von 37,7 ha. Er wird im Norden von den technischen Anlagen der Kaserne begrenzt, im Osten vom Großen Graben und der Potsdamer Chaussee, im Süden vom Verlauf des Grabens zwischen Kellerberg und Aasberg, in dem die frühere Seydlitz-/Ketziner Straße verläuft und im Westen wiederum vom technischen Bereich. Im Nordosten der Kaserne, zwischen der in Süd-Nord-Richtung verlaufenden inneren Straße und dem weiter östlich verlaufenden Großen Graben, hat die LHP im Jahr 2005 eine Fläche von 3,07 ha als Biotop gemäß § 32 BrbNatSchG (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) mit folgendem Inhalt festgesetzt: „Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe (Gehölzdeckung 30 - 50 %)“; etwa die Hälfte dieser Fläche ist dem Mannschaftsbereich zuzurechnen, die andere Hälfte dem technischen Bereich.



Wichtige Besonderheiten der Bebauung werden in den Kapiteln 2 und 4.3 beschrieben. Der städtebauliche Wert steht deshalb außer Frage. Insgesamt befinden sich in diesem Bereich 34 historische teilweise sehr große Gebäude, die den nachfolgend beschriebenen Gebäudegruppen zugeordnet werden können. Es wurden hierfür neue Kurzbezeichnungen erfunden, die im Lageplan und in den städtebaulichen Konzepten enthalten sind und im Folgenden benutzt werden. Bis auf 2 Ausnahmen sind alle Gebäude 2-geschossig. Die meisten haben eine Gebäudetiefe von 16,50 m, Ausnahmen sind nachfolgend beschrieben. Die Raumhöhe beträgt 3,50 m, die Außenwände haben eine Stärke von 42 cm. Die Gebäude sind unterkellert.

Mannschaftsgebäude

- Alle Gebäude sind sehr groß. Sie haben eine Länge (des Hauptflügels) zwischen 60 und 80 m.
- 4 von ihnen haben eine T-Form mit halbrundem Treppenhaus. Diese umstehen nördlich und südlich den früheren zentralen Reitplatz (K 05, K 06, K 14, K 15).
- 9 Gebäude sind in L-Form errichtet und bestehen jeweils aus einem langen und einem kurzen Flügel und bilden zu zweit jeweils eine Hofsituation, die einmal auch Platz-artig gestaltet ist (K 04, K 09/K 10, K 17/K 18, K 19/K 21, K 23/K 24).
- 1 Doppelgebäude ist aus 2 L-Häusern zusammengefügt und enthielt in der östlichen Hälfte die Bürozimmer des Stabs der Anlage (Stabsgebäude); dieser Gebäudeteil ist im Inneren teilweise aufwändig gestaltet, entspricht strukturell aber den anderen Gebäuden (K 16).
- 1 Zeilengebäude (K 25)
- Am Eingang Gellertstraße, wo die motorisierten Einheiten stationiert waren, wurden ein L-Gebäude und 2 Zeilen zu einem Torhof kombiniert, der einen Kontrast zum repräsentativen Torplatz im Osten bildet (K 28, K 29). Das Tor-Gebäude K 28/29 ist 3-geschossig.

6 Offiziers-Häuser

- ein großes 3-geschossiges Wohnhaus als „Hotel“ für Offiziere auf dem Kellerberg in zentraler Ost-West-Sichtachse, bestand im Wesentlichen aus 2-Zimmer-Appartements (K 12). Die Gebäudetiefe beträgt 16,05 m.
- Zwei kleinere Wohnhäuser sind dem o. g. Haus westlich vorgelagert und bilden mit diesem eine Platz-Situation (K 11, K 13). Diese Gebäude haben nur eine Tiefe von 13,80 m.
- Zwei dreiflügelige Fähnrichsheime liegen nördlich des Offiziers-Bereichs und südwestlich des großen Fähnrichsheims (K 02, K 03). Diese Gebäude haben ebenfalls nur eine Tiefe von 13,80 m. (Das große Fähnrichsheim wird unten bei den Solitärgebäuden beschrieben.)
- Ein Offizierswohnheim am Südwest-Eingang Gellertstraße unterscheidet sich von allen anderen Gebäuden, weil es ein Zeilenbau mit leicht T-förmigem Grundriss an beiden Enden ist, wodurch es im Inneren sehr schöne Raumbildungen bietet (K 26). Die Gebäudetiefe ist 16,45 m wie bei den Mannschaftsgebäuden.

4 Wirtschaftsgebäude

- Es handelt sich jeweils um 50 m lange Gebäude mit einer Tiefe von 16,50 m, die wohl im Wesentlichen als Kantinen genutzt wurden. Sie haben dieselbe Struktur wie die Mannschaftsgebäude, aber in Teilen Saal-ähnliche große Räume.
- 2 dieser Gebäude stehen nebeneinander und bilden den östlichen Rand des ehemaligen Reitplatzes (K 07, K 08).
- Die 2 anderen Gebäude bilden jeweils mit 2 L-Gebäuden eine Hofsituation (K 20, K 23).

4 Solitärgebäude

- Der 48 m hohe Turm am repräsentativen Torplatz wird durch Antennenanlagen von Mobilfunk-Unternehmen genutzt (K 31).
- Ein inzwischen baulich stark schadhaftes Pförtnergebäude steht neben dem Turm und markierte den Eingang in die Anlage (K 30).
- Das Offizierskasino besteht aus einer 4-flügeligen Anlage mit einem 2-geschossigen Hauptgebäude und einem angefügten 3-flügeligen eingeschossigen Restoranthof, dem eine Terrasse mit Blick auf den Krampnitzsee vorgelagert ist. Das Hauptgebäude enthält einen großen repräsentativen Saal, der mit Ledertapete ausgekleidet ist. Die ursprüngliche rote Farbe der Fassade aus der Bauzeit ist im Innenhof noch erhalten. Der Hof vermittelt noch am stärksten einen Eindruck vom ursprünglichen Charakter der Anlage (K 32).
- Ein großes dreiflügeliges Fährnrichsheim mit repräsentativem Bühnen-Saal bildet den nordöstlichen Eckpunkt der Anlage und ist ein städtebauliches Pendant zum Kasino (K 01).

Eine Nutzung für die Solitär-Gebäude kann erst dann gefunden werden, wenn die übrige Nutzung des Geländes weitgehend feststeht und vermutlich auch ein höherer Realisierungsgrad erreicht ist. Es dürfte unmöglich sein, diese Gebäude am Anfang der Entwicklung einer Nutzung zuzuführen. Für den Turm ist eine Intensiv-Nutzung aufgrund der räumlichen Enge des Baukörpers nicht vorstellbar.

1 Werkstattgebäude

Das ehemalige Kfz-Werkstattgebäude K 27 mit 80 m Länge im westlichen Teil des Geländes ist teilweise unterkellert und bildet den nördlichen Abschluss eines Hofes, der im Übrigen von den Mannschaftsgebäuden K 25, K 26 und K 28 gebildet wird. Es wird pragmatisch zum Mannschaftsbereich gezählt, weil es in der Flucht der o. g. Gebäude steht und vermutlich irrig unter Denkmalschutz gestellt wurde. Funktional gehört das Gebäude zum direkt nördlich gelegenen großen Garagen- und Reparaturgelände. Eine Folgenutzung erscheint aufgrund der Altlasten-verursachenden Vornutzung innerhalb des Gebäudes und der Substanzschäden ausgeschlossen. Es sollte deshalb abgerissen werden. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Nachträgliche Ergänzungen

Die sowjetischen Truppen haben in diesem Bereich 3 Ergänzungsbauten platziert:

- ein 1967 errichtetes 4-geschossiges Wohnhaus mit 48 WE östlich des „Offiziers-Hotels“ auf dem Hang des Kellerbergs;
- eine Sporthalle aus dem Jahr 1980 als Anbau an das Mannschaftsgebäude K 17;
- einen Zwischenbau zwischen den beiden Kantinegebäuden K 07/K 08, der die zentrale Ost-West-Achse verstellt.

Die Gebäude stellen heute keinen Wert dar und stören die Gesamtanlage. Sie sollen deshalb abgerissen werden.



- 1) Offizierswohnheim K 26
- 3) Mannschaftsgebäude in L-Form
- 5) Offiziershäuser K11 und K12
- 7) Typisches Mannschaftsgebäude in T-Form

- 2) Dachentwässerung: typischer Schaden
- 4) Hausnaher Wildwuchs
- 6) 3 Farbschichten: rot, ocker, grau
- 8) Typische Fußboden-Zerstörung



9) Schrottreste im Mannschaftsbereich
11) Fußboden im Stabsgebäude
13+14) Überformung der historischen Wohnsiedlung
15) Typischer Dachschaden in der Wohnsiedlung
Fotos: G. Fuderholz

10) Allee-Zugang auf ein Kantinen-Gebäude
12) Mittelteil eines Kantinen-Gebäudes
16) Wildwuchs in der Wohnsiedlung

Wie in den Denkmalbescheiden beschrieben (siehe Kap. 4.3), ist es dem Architekten Robert Kisch gelungen, trotz standardisierter Gebäudemaße und trotz großer Gebäude, eine abwechslungsreiche und interessante Stadtstruktur im Mannschaftsbereich der Kaserne zu schaffen. Dies hat er durch folgende Strategien erreicht:

- Die einheitlichen Gebäude wurden durch unterschiedliche Längen und Konfigurationen zu städtebaulich differenzierten Lösungen kombiniert.
- Dies hat er gleichzeitig zur Erzeugung unterschiedlicher Platzformen genutzt.
- Dabei wurden die Gelände-Höhen geschickt zur Profilierung der Gesamt-Anlage genutzt.
- 2 zentrale Achsen betonen die interne Hierarchie, verbinden aber gleichzeitig in „moderner Weise“ den Mannschafts- und Technik-Bereich.
- Durch die Verwendung von Klinker als Außenhaut wird ein Bild von Solidität und Vornehmheit erzeugt, das durch die Verwendung von Granitsteinpflaster als Straßenbelag noch unterstrichen wird.
- In einzelnen Straßen wurden große Allee-Bäume zur Konturierung der Anlage angepflanzt. Die Alleen sind in verwilderter und ungepflegter Form auch heute noch erhalten.
- Die Funktionen einzelner Gebäude wurden durch besondere Fassadengestaltung in zurückhaltender Weise betont.
- Einzelne Gebäude sind in Teilen betont aufwändig gestaltet: Kasino, großes Fähnrichsheim und Stabsgebäude.

Durch große Grundstücke und die Zweigeschossigkeit wurde nur eine geringe städtebauliche Dichte erzeugt. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei der früheren Nutzung im Mannschaftsbereich nur bei 0,4. Es steht deshalb außer Frage, dass es sich bei diesem Komplex um einen potentiell attraktiven und entwicklungsfähigen Wohnstandort handelt, wenn auch die Umgebung so gestaltet wird, wie es für ein Wohngebiet erforderlich ist.

4.2.2 Die Wohnsiedlung der Kaserne

Die Wohnsiedlung, die sich im Besitz des Landes – und in geringem Umfang des Bundes – befindet, nimmt heute 12,9 ha ein. Ihre historischen Bauten stammen aus dem 1. Bauabschnitt der ursprünglichen Planung, deren geplanter 2. Bauabschnitt nicht mehr gebaut wurde. 5 höherwertige historische „Beamten“-Doppelhäuser wurden 1996 vom Bundesvermögensamt verkauft und befinden sich in Privatbesitz. Sie sind dem Abschnitt „Hannover-Siedlung“ zugeordnet worden (siehe unten 4.2.5).



Die Siedlung wurde parallel zu den Mannschaftsgebäuden 1938 errichtet und besteht heute aus 50 Gebäuden mit folgenden Gebäudetypen:

- Im Norden befinden sich entlang der früheren Fahrländer Straße 19 eingeschossige Doppelhäuser mit Satteldach, die ursprünglich von Handwerkern der Kaserne bewohnt wurden; die Häuser auf der Nordseite sind einfache Doppelhäuser, die auf der Südseite haben einen seitlichen Anbau. Die Häuser sind klein, ebenso die Räume; die Wohnungen hatten eine Wohnfläche zwischen 50 und 54 m²; die Raumhöhe beträgt 2,50 m.
- An der Einmündung der früheren Märkischen Straße (oder: Nedlitzer Straße) in die Fahrländer Straße hat Kisch eine kleine Entree-Situation durch 2 kleine Einfamilienhäuser und 1 Reihenhaus gebildet.
- An den 2 Straßen im südöstlichen Teil der Siedlung stehen in leichter Hanglage 22 Häuser für die Familien der Unteroffiziere. Es handelt sich um 2-geschossige freistehende 4-Familien-Häuser mit Walmdach, die durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Es gibt diesen Haustyp in 3 unterschiedlichen Größen mit 203, 240 und 260 m² Wohnfläche. Daraus wird deutlich, dass auch diese Wohnungen klein waren. Sie hatten zwischen 50 und 65 m² Wohnfläche mit relativ kleinen Räumen.
- Rund um den ehemaligen Hindenburgplatz/Buchenwaldplatz südöstlich des zentralen Torplatzes der Kaserne stehen 2 längere und 4 kürzere 2-geschossige Häuser, die ursprünglich vermutlich teilweise Laden- und Geschäftshäuser waren und später zu Wohnhäusern umgenutzt wurden. Sie entsprechen vom Typ her den Unteroffiziershäusern.
- Die bauliche Qualität der Wohnhäuser ist geringer als die der Mannschaftsgebäude in der Kaserne. Die Außenwände sind 36 cm stark, die Decken bestehen aus Holzbalken, die Wohnungen waren Ofen-beheizt. Alle Häuser waren an die Regenentwässerung angeschlossen, doch nur die Unteroffiziershäuser und der Hindenburgplatz/Buchenwaldplatz auch an die Schmutzentwässerung; die Handwerkerhäuser in der ehemaligen Fahrländer Straße wurden über Hausgruben entsorgt. Infolge der schlechteren Ausgangslage ist auch der Verfallsprozess weiter fortgeschritten, was zunächst 1997 ausschlaggebend dafür war, die Siedlung nicht unter Denkmalschutz zu stellen. Einige Häuser befinden sich bereits in einem ruinösen Zustand.

Gleichwohl ist die städtebauliche Konzeption der Siedlung reizvoll, auch hier wurden die Geländehöhen geschickt genutzt. Die Grundstücke sind groß; der Bestand hat nur eine GFZ von 0,22. Die Lage abseits großer Straßen verspricht ein ruhiges Wohngebiet. Allerdings sind die Anforderungen zur Herstellung heute marktgängiger und energiegerechter Wohngebäude beträchtlich und nicht ohne größere Eingriffe erfüllbar.

In den 70er Jahren wurde die im ersten Bauabschnitt frei gebliebene Fläche im Inneren der Siedlung durch mehrere Kaufeinrichtungen für die gesamte Kaserne in Anspruch genommen. Parallel und bis Ende der 80er Jahre wurden am nördlichen und westlichen Rand 9 große Wohnhäuser gebaut, 3 als zweigeschossige Mauerwerksbauten, 6 als 5-geschossige Plattenbauten. Diese erforderten auch ein neues Heizwerk, das die benötigte Fernwärme lieferte. Auf diese Weise wurde die ursprünglich kleinmaßstäbliche und kleinstädtische Siedlung stark überformt. Soll die ursprüngliche Siedlung in ihrem Charakter erhalten bleiben und weiterentwickelt werden, müssen die jüngeren Plattenbauten, die Zentrumsbauten und das Heizwerk abgerissen werden, weil sie sonst den Charakter des Gebietes zu stark entwerten. Weil diese ebenfalls seit 20 Jahren leer stehen, ist auch ihre Bausubstanz inzwischen stark angegriffen, sodass ein Verbleib dieser Häuser aus beiden Gründen nicht vertretbar ist. Sie sollen daher abgerissen werden und Platz machen für die Weiterentwicklung der historischen Siedlung.

4.2.3 Der Technik-Bereich der Kaserne

Nördlich und westlich der Mannschaftsgebäude erstreckt sich der große Technik-Bereich, der 74,4 ha einnimmt. Er wird im Norden und Osten vom Großen Graben begrenzt und endet im Westen in der Fahrländer Feldflur. Hier standen ursprünglich im östlichen und mittleren Bereich zahlreiche Pferdeställe und Reithallen, die nach dem Krieg als Garagen für Panzer, Kfz, Geschütze u. ä. geringfügig verändert wurden. Im südöstlichen Teil befindet sich ein damals sehr moderner Werkstatt- und Garagen-Komplex. Auch im Technik-Bereich hat Kisch eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Leistung erbracht und die Gebäude entsprechend ihrer Funktion unterschiedlich konzipiert. Während der Werkstatt-Komplex in typischer Formensprache und Materialwahl der 20er-Jahre-Architektur gestaltet ist, ist der Pferde-Bereich stärker traditionell konzipiert. Es wurden jedoch nicht alle Bauten der Planung gebaut, sodass das ursprüngliche städtebauliche Konzept nicht vollständig realisiert wurde.



Seit den 50er Jahren wurden einige der älteren Gebäude offensichtlich nicht mehr genutzt und die Baustoffe teilweise für andere Bauten verwendet. Außerdem wurden bis in die 80er Jahre zahlreiche neue Bauten für die gewandelten technischen Anforderungen errichtet. Im Rahmen der VU wurden die älteren Bestandsunterlagen gesichtet und zusätzlich eine örtliche physische Bestandsaufnahme erstellt. Diese ergab, dass im Technik-Bereich insgesamt 87 oberirdische Gebäude und Bauwerke vorhanden sind, die im Wesentlichen auf folgende Gruppen entfallen:

- 34 Garagen-/Werkstätten-/Depot-Gebäude, die teilweise sehr groß sind; das größte Gebäude hat ein Volumen von 77.000 m³, das kleinste von 4.000 m³. Die letzten Gebäude wurden in den 70er Jahren errichtet;
- 2 Heizwerke im Nordosten (Baujahr 1938) und im Nordwesten (Baujahr 1987);
- 1 Bunker-ähnliches großes Kellerbauwerk südlich des Heizwerks im Nordosten, das als Untergeschoß der nicht gebauten großen Reit- und Springhalle gebaut und möglicherweise als Kohlelager genutzt wurde; es ist in den Nordhang der Hochfläche gebaut worden, auf seiner Decke befindet sich der zentrale Appellplatz der Kaserne;
- 1 Wäscherei mit chemischer Reinigung aus dem Jahr 1987 im Nordwesten neben dem Heizwerk, das Gebäude stammt aus 1938;
- 6 Wasch-/Tank-/Reparatur-Anlagen unterschiedlicher Größe, die meistens aus einem Komplex von Fahrzeugrampen, Tankstellen mit unterirdischen Tanks, Schlamm tanks, Ölabscheidern und Wachgebäuden bestehen;
- 3 Lehrgangs- bzw. Schulgebäude im Nordosten aus den 70er Jahren;
- zahlreiche Kleingebäude wie Lager, Wachen u. ä.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Laufe der Zeit, der mangelnden Instandhaltung und des langen Leerstands, befindet sich der Großteil der Gebäude in einem ruinösen oder halbruinösen Zustand. Nur einige Hallengebäude sind noch weitgehend intakt. In den Heizwerken und der Wäscherei sind noch erhebliche Teile der technischen Einbauten bzw. der Ausrüstung vorhanden. Die übrigen Bauten sind leer.

Die o. g. oberirdischen Bauwerke sind durchweg nicht unterkellert; einige enthalten aber Reparatur-Gruben und reichen daher nach unten ins Erdreich. Zusätzlich wurden auch einige nicht verzeichnete und bisher nicht kartierte kleinere unterirdische Bauwerke entdeckt, die verfüllt sind und daher nicht näher untersucht werden konnten; ihr Ausmaß und ihre Anzahl sind daher zur Zeit nicht genau bekannt.

Bereits seit 1993 ist bekannt, dass im Bereich der ehemaligen Tankstellen, aber auch in anderen Bereichen unterirdische, halb eingegrabene und oberirdische stählerne Tanks vorhanden sind. Deren Zahl beläuft sich nach den Ermittlungen im Rahmen der VU auf 50. Ihr Volumen ist nur teilweise bekannt. Die darin noch enthaltenen Flüssigkeiten sind 1993 abgepumpt und entsorgt worden, ob dies vollständig geschehen ist, ist jedoch nicht bekannt. Die meisten Tanks der Tankstellen stehen offen und viele sind erneut gefüllt; ob es sich dabei ausschließlich um Regenwasser handelt, wurde bisher nicht überprüft, ist aber anzunehmen. Einige Tanks sind trocken; bei diesen muss von Undichtigkeit ausgegangen werden, was ein Indiz für eine Umweltbelastung des umgebenden Erdreichs sein könnte. Neben den stählernen Tanks sind auch 2 große offene Schlamm tanks aus Beton vorhanden, die mit Wasser gefüllt sind, das möglicherweise Rückstände der früheren Nutzung enthält. Die offenen Tanks stellen eine große Gefahrenquelle für unbefugte Besucher dar.

Das Gelände enthält auch mehrere Ablagerungsflächen, die teilweise bereits 1992 beschrieben worden sind:

- Kohlegrus-Ablagerungen im Bereich des Heizwerks Nordost;
- undefinierte Müllablagerung auf einer großen Freifläche im Zentrum des Gebiets;
- mehrere Erdwälle unbekanntes Inhalts im Nordwesten und Südwesten des Technik-Bereichs.

Aufgrund der Erfahrungen mit anderen Konversionsflächen muss außerdem mit diversen Vergrabungen gerechnet werden, die bisher nicht entdeckt worden sind.

Für eine künftige Wohnnutzung des Gebiets müssen die Ablagerungen beseitigt werden, weil ihr tatsächlicher oder unbekannter Inhalt eine Vermarktung unmöglich macht und mit gesunden Wohnverhältnissen nicht vereinbar ist. Für Teile der Erdwälle im Nordwesten gilt dies nicht, wenn durch eine technische Untersuchung eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann. Unter Umständen können Teile davon später zur Geländeprofilierung erhalten bleiben.

Auch im technischen Bereich ist in den 30er Jahren ein Regenwasser- und Schmutzwasser-Netz gebaut worden, das die gesamte Fläche durchzieht und dessen Lage im Wesentlichen bekannt ist, nachdem im Herbst 2011 im Landesarchiv Brandenburg ein Lageplan von 1937 eingesehen werden konnte. Nicht bekannt ist, ob es Veränderungen und Erweiterungen der Netze im Zusammenhang mit den späteren Neubauten gegeben hat. Auch ist nicht bekannt, ob es Veränderungen des Bestands-Netzes gegeben hat, mit der Folge, dass möglicherweise Verbindungen zwischen den vorher getrennten Netzen entstanden sind. Für die künftige Neuplanung des Geländes müssen beide Netze weitgehend ausgebaut werden. Nur auf diese Weise lässt sich ein dauerhaft sicherer Baugrund herstellen und können Schadstoffe, die sich möglicherweise in den Netzen befinden, dauerhaft entsorgt werden. Das Volumen ist beträchtlich: Es handelt sich um ca. 11 km Leitungsnetz. In künftigen Nicht-Baugebieten können die Leitungen u. U. verbleiben bzw. die größeren Regenwasserleitungen verdämmt werden, dies lässt sich jedoch erst in einer späteren Planungsphase definieren.

Im Unterschied zum Mannschaftsbereich ist das Straßen- und Wege-Netz des Technischen Bereichs komplett zerschlagen bzw. zerstört und stellt keinen Wert dar. Es muss daher komplett ausgebaut werden.

Am Nordrand des Gebiets hat die LHP 2005/2006 mehrere Gebiete als Biotop definiert, die sich nördlich und südlich des Großen Grabens befinden, der die Grundstücksgrenze des Kasernen-Areals bildet. Auf der Südseite des Grabens innerhalb des Kasernenareals liegen im Nordwesten 4,21 ha Moore und Sümpfe, Gebüsche nasser Standort und feuchtes Grünland; im Nordosten liegen 3,24 ha Weidengebüsche in Mooren und Sümpfen sowie Gewässerflächen; die Weidengebüsche setzen sich in den Mannschaftsbereich fort und belegen dort weitere 1,53 ha (siehe oben Kap 4.2.1). Nördlich der Kasernenfläche im Übergang zur Döberitzer Heide befinden sich zahlreiche weitere und wesentlich größere Biotop-Flächen. Eine künftige bauliche Inanspruchnahme der Biotop ist rechtlich ausgeschlossen, insofern handelt es sich um kaufmännisch wertlose Flächen, die nicht verkehrsfähig sind. Für die Planung stellen die Flächen kein Problem dar, weil das Gelände groß genug ist und vom Großen Graben ohnehin aufgrund des Baugrunds ein größerer Abstand einzuhalten ist.

Weitere Nutzungseinschränkungen des Technischen Bereichs ergeben sich aus dem Altlasten-Standort der Wäscherei (siehe unten). Auch nach dessen Sanierung verbleibt ein Bereich von ca. 11 ha, der künftig nicht bebaut werden kann.

Daraus resultiert, dass von den 74,4 ha des Technischen Bereichs insgesamt ca. 18,5 ha (25 %) nicht baulich genutzt werden können und auch intensive Grünnutzungen auf diesen Flächen nicht möglich sind. Der Technische Bereich stellt zwar einerseits ein großes Flächenpotential für neue Nutzungen dar, dieses ist andererseits aber durch externe Vorgaben kleiner als möglicherweise vermutet. Zur Nutzbarmachung dieses Areals sind andererseits große Aufwendungen erforderlich.

4.2.4 Nordost-Zufahrt der Kaserne

Neben den bekannten Zufahrten am Turm und der Gellertstraße befand sich im Nordosten eine weitere Zufahrt von der Potsdamer Chaussee in die Kaserne, über die das Heizwerk im Nordosten am östlichen Fuß des Kellerbergs entlang direkt angefahren werden konnte. Die östliche Begrenzung dieser kleinen Fläche bildet der Große Graben, der hier verrohrt die Potsdamer Chaussee unterquert und in den Krampnitzsee mündet. Diese Fläche ist heute eine unbefestigte Freifläche, auf der sich ein Imbiss befindet und landwirtschaftliche Saisonprodukte angeboten werden.



Der eigentliche Zufahrtsbereich ist 2.372 m² groß und befindet sich im Eigentum der Bundesfinanzverwaltung. Obwohl funktional und flächenmäßig zur Kaserne gehörig, ist diese Fläche nicht im Rahmen des WGT-Abkommens an das Land übertragen und damit auch nicht Teil der Kaufverträge 2007 geworden. Die Ursache ist vermutlich die früher geplante B 2 n, die an dieser Stelle die Potsdamer Chaussee erreichen sollte.

In diesem Bereich sind weitere 2.805 m² des Großen Grabens und seiner Ufer als Bestandteil der VU festgesetzt worden, obwohl der Große Graben in seinem übrigen Verlauf nicht in die VU einbezogen wurde. Diese Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der LHP, zum kleineren Teil gehören sie ebenfalls der Bundesfinanzverwaltung.

In einer späteren Phase der Planung muss untersucht werden, ob hier erneut ein weiterer Zugang in das Areal, ggf. nur für Radfahrer und Fußgänger angelegt werden soll. In diesem Bereich befindet sich auf der südlichen Seite der B 2 auch die Zufahrt zum Dorf Krampnitz, sodass auch die übergeordneten Bezüge zu beachten sind. Im Rahmen der VU war eine solche Untersuchung wegen der Kleinteiligkeit noch nicht möglich.

An der vorhandenen Abgrenzung kann festgehalten werden, weil sie im Wesentlichen durch das Gelände bestimmt wird und schützenswerte Eigentümer-Interessen dem nicht entgegenstehen.

4.2.5 Hannover-Siedlung

Im Dreieck zwischen der Wohnsiedlung und der Potsdamer Chaussee befindet sich eine Fläche von 2,3 ha, die hier „Hannover-Siedlung“ genannt wird, weil die Hannoversche Straße ihr Erschließungs-Gerüst bildet. In diesem Bereich befinden sich mehrere bebaute Grundstücke in Privat-Besitz sowie eine Entwicklungsfläche im Eigentum der LHP. Im Einzelnen:

- Die 5 ehemaligen Doppel-„Beamtenhäuser“ der Kasernen-Siedlung wurden 1996 veräußert und sind seitdem allmählich saniert worden (Hannoversche Straße 1 - 10).
- Weitere 2 Einfamilienhäuser sind als Ergänzung der ehemaligen Unteroffiziershäuser in den 50er Jahren gebaut worden und befinden sich ebenfalls in Privatbesitz.
- Ein größeres privates Wohn- und Gewerbehäus ist durch Um- und Anbau eines Hallengebäudes erst nach 2003 entstanden.



grün = Grundstücke der LHP

Weil auf diesen Grundstücken keine andere Art der Bebauung und Nutzung notwendig und geplant ist, besteht keine Notwendigkeit, diese Grundstücke dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts auszusetzen.

Anders verhält es sich mit einem größeren Grundstück von 6.477 m² im Eigentum der LHP. Dieses ist teilweise ungenutzt, teilweise mit 4 Pachtverträgen für eine Laubennutzung belegt, die gemäß § 23, Abs. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz ab dem 4. Oktober 2015 gekündigt werden können. Dieses Gelände liegt zwischen der vorhandenen Bebauung im Norden und dem geplanten neuen Wohngebiet der Schönen Aussicht im Süden. Es muss deshalb innerhalb des Planungsbereichs verbleiben und wie das Kasernengelände betrachtet werden.

Die Fläche der Hannoverschen Straße befindet sich bereits im Besitz der LHP; diese muss im Rahmen der Gesamtentwicklung ertüchtigt werden.

4.2.6 Gellert-Siedlung

Südlich der früheren Kasernenzufahrt an der Gellertstraße hat sich in den 50er Jahren ein kleines Mischgebiet entwickelt, das eine Größe von 1,75 ha hat und aus 14 Flurstücken besteht, die alle in Privatbesitz sind. Auf diesen befinden sich ein Landwirtschaftliches Anwesen sowie 7 Einfamilienhäuser; auf einigen Grundstücken haben zusätzlich Baubetriebe ihren Betriebssitz. 3 Wohnhäuser sind nach 1990 errichtet worden. 3 Flurstücke im nördlichen Bereich sind unbebaut. Die Grundstücke sind nicht an die öffentliche Abwasserleitung angeschlossen, obwohl diese vor den Häusern in der Gellertstraße verläuft. Es handelt sich um einen städtebaulich nur wenig strukturierten Bereich, für den aber auf den bebauten Grundstücken angesichts der verfestigten Bestandssituation keine vertretbaren neuen Planungsziele formuliert werden können, deren Umsetzung zwingend erforderlich wäre.

Auf einigen der unbebauten Grundstücken gab es schon seit längerer Zeit Bauabsichten, die möglicherweise in Kürze teilweise verwirklicht werden.



4.2.7 Gärtner-Grundstücke

In dem Bereich zwischen der Gellert-Siedlung und dem westlichen Ausläufer der Kasernen-Wohnsiedlung befinden sich 8 Grundstücke privater Eigentümer, die im Wesentlichen gärtnerisch genutzt werden und eine Fläche von 9.117 m² belegen. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt gegenwärtig über die ehemalige Fahrländer Straße, die sich weiter im Besitz des Landes befindet und nicht öffentlich gewidmet ist. Es bestehen daher gegenwärtig keine gesicherten Zugangsrechte.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamttraums muss dieser „Zwischenraum“ als natürliches Ergänzungs- und Erweiterungsgebiet der Wohnsiedlung begriffen werden und mit demselben Instrumentarium bearbeitet werden.



4.2.8 Landwirtschaftliche und Brach-Flächen

Am Südhang des Aasbergs zwischen Gellert-Siedlung, Gellertstraße und Potsdamer Chaussee befindet sich eine große unbebaute Fläche von 11,9 ha, die sich in 2 Nutzungstypen unterteilt.

- 6,9 ha werden landwirtschaftlich genutzt und teilweise von den Eigentümern bewirtschaftet, teilweise von Pächtern. Weitere 1,2 ha sind unbewirtschaftet, diese Fläche ist im Besitz von 9 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.
- 3,8 ha im Nordosten des Bereiches sind nach Augenschein ungenutzt bzw. werden zeitweise als Zwischenlager von Gartencentern und als Baumschule u. ä. genutzt. Diese Flächen sind im Besitz von 7 Eigentümern.



 = vermutliche Ablagerungs-/Vergrabungsfläche

Auf einem Teil der Nordost-Flächen wurden in den 90er Jahren und erneut in jüngerer Zeit unbefugt Abfälle gelagert bzw. u. U. auch „deponiert“ und vergraben. Auf mindestens einem Flurstück mit einer Größe von 6.141 m² befindet sich eine unübersehbare Aufschüttung von teilweise mehr als 2 m Höhe. Ob diese Aufschüttung sich auch auf weitere Flurstücke erstreckt, kann durch Augenschein nicht verlässlich beurteilt werden. Seit dem Herbst 2011 läuft ein Beseitigungsverfahren für lose oberirdisch gelagerte Abfälle durch die UB der LHP.

Eine vollständige Durchsicht und Auswertung aller zweifellos vorhandenen behördlichen Akten zu dem ungenehmigten „Deponiegelände“ ist bisher nicht erfolgt. Eine Durchsicht von Teilakten durch POLO hat ergeben, dass aufgrund von Anzeigen aus der Bürgerschaft bereits 1999 eine Beseitigungsanordnung für oberflächlich gelagerte Abfälle ergangen ist, die nach längeren Auseinandersetzungen auch befolgt wurde. Damals sind auch mehrere Presse-Artikel über die „wilde Deponie“ erschienen. Im Rahmen der VU konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die damals zuständigen Behörden auch Hinweisen auf unterirdische Vergrabungen und dem Inhalt der erkennbaren Aufschüttung nachgegangen sind. Einer der Eigentümer hat bereits im November 1998 im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens schriftlich mitgeteilt, dass in seinem Auftrag „alte Flakstellungen aus dem 2. Weltkrieg“ verfüllt worden seien, dabei gegen seinen Willen auch mit Bauschutt und Abfällen. Ein Nachbar hat mitgeteilt, dass in den 90er Jahren dort Müll bis zu einer Tiefe von 4 m abgelagert worden sei, was die damalige Umweltbehörde nicht habe verhindern können. Bei den genannten „Flakstellungen“ kann es sich auch um Gruben handeln, in denen nach Aussagen von Nachbarn in den 30er Jahren Ton abgebaut wurde; entsprechende Kennzeichnungen sind in den älteren und aktuellen topographischen Kartenwerken enthalten. Die Auswertung von Luftfotos der 90er Jahre zeigt, dass zwischen 1994 und Ende der 90er Jahre größere Erdbewegungen auf dem Gelände stattgefunden haben. 2000 ist ein planiertes Gelände erkennbar.

Zur Zeit sind daher folgende Fragen nicht beantwortet:

- In welchem Umfang sind Vergrabungen erfolgt und welche Inhalte haben diese?
- Was ist der Inhalt der erkennbaren Aufschüttung und welche Dimension hat diese?
- Wann sind alle historischen Behörden-Kenntnisse hierzu gesichtet und ausgewertet?
- Wie bewertet die Umweltbehörde der LHP die Sachverhalte der Vergrabungen und der Aufschüttung, wenn alle Behördenkenntnisse darüber gesichtet worden sind?

Daher ist eine verlässliche planerische Einschätzung dieses Problembereichs gegenwärtig noch nicht möglich. Die Realisierung eines neuen Wohngebietes in diesem Bereich bzw. dem Umfeld erfordert aber verlässliche Kenntnisse.

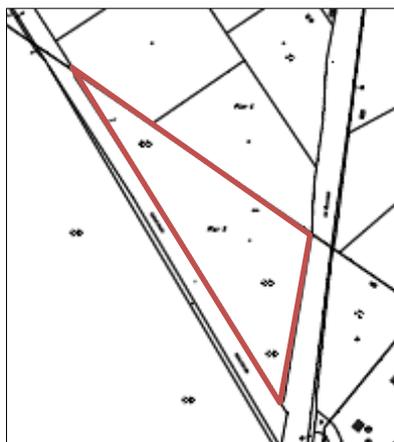
Der Gesamtbereich des Aasberg-Südhangs bietet sich für eine bauliche Ergänzung des Kasernenbereichs aus 3 Gründen an:

- Die Erschließung ist mit geringen Aufwendungen möglich, weil die Haupteerschließung ohnehin für das Kasernenareal erfolgt. Aus stadtwirtschaftlichen Überlegungen ist also diese Erweiterung nahezu zwingend.
- Die Südlage des Hangs mit Blick auf den Fahrländer See ist eine gute Wohnlage, die sich positiv von anderen abhebt.
- Dieses Wohngebiet ermöglicht ein strukturell anderes und höherwertigeres Wohnangebot als die anderen Teile des Areals. Es trägt also zu einer besseren Durchmischung und Ausgewogenheit des gesamten Siedlungskomplexes bei.

Daher muss dieser Bereich mit demselben Instrumentarium behandelt werden wie das eigentliche Kasernenareal.

4.2.9 Wald

Im Dreieck zwischen Potsdamer Chaussee und Gellertstraße befindet sich eine 1,4 ha große Fläche, die mit älterem Laubwald bestanden ist und im Eigentum der Landesforstverwaltung steht. Diese ist in das Gebiet der VU einbezogen worden. Hierfür sind jedoch keine Planungsüberlegungen erforderlich oder möglich, sodass diese Fläche aus weiteren Überlegungen ausgeklammert werden kann.



4.2.10 Ketziner Straße/Gellertstraße

Die von Fahrland zur Potsdamer Chaussee verlaufende L 92 ist in ihrem Verlauf entlang des Kasernengeländes bis zur Potsdamer Chaussee in den Untersuchungsbereich einbezogen worden. Sie trägt im Abschnitt von Fahrland bis zur Einfahrt in die Kaserne den Namen „Ketziner Straße“, danach bis zur B 2 den Namen „Gellertstraße“. Es ist sinnvoll, den Straßenverlauf entlang der Kaserne bis zum Beginn der Waldfläche weiter als Bestandteil des Plangebiets zu betrachten, um alle Optionen für Erschließungsmaßnahmen möglichst lange offen zu halten und Flexibilität während der Laufzeit des Projekts zu wahren.

4.2.11 Flurstücke am Westrand der Kaserne

Während des Verlaufs der Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich außerhalb des umzäunten Kasernenareals am westlichen Rand zwischen der bewirtschafteten Feldflur und dem Zaun der Kaserne ein unbewirtschafteter Geländestreifen befindet, der eine Breite zwischen 25 und 40 m hat. Auf diesem Gelände befindet sich die in den 50er Jahren angelegte und bis 1991 in Betrieb gewesene westliche Zufahrt der Kaserne, die entlang des gesamten Geländes verlief. Neben der Zufahrt sind hier noch befestigte Vorplätze und Reste einer früheren Zaunanlage vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Ablagerung, die vermutlich Bauschutt enthält. Entlang der Feldflur befindet sich auf fast der gesamten Länge ein kleiner Damm. Das Gelände ist durch einige Bäume und Ruderal-Vegetation geprägt, im Süden befindet sich ein Wäldchen.

Die 3 Flurstücke dieses Geländes sind 4,8 ha groß und werden zum größten Teil von der oben beschriebenen Nutzung in Anspruch genommen, zum kleineren Teil sind sie landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich im Privat-Besitz.



Es ist planerisch erforderlich, auch auf diesem Gelände die Hinterlassenschaften der militärischen Nutzung so weit zu beseitigen, dass eine Gefährdung künftiger Bewohner im Kasernenareal ausgeschlossen ist und dieser Bereich seine schon bestehende Funktion als Grünschneise voll ausfüllen kann. Dieser Bereich muss deshalb in das künftige Plangebiet einbezogen werden.

4.2.12 Ufergrundstücke am Krampnitzsee

Während des Arbeitsprozesses hat sich ebenfalls herausgestellt, dass bei einer Aktivierung des Kasernenareals sinnvollerweise über eine Entwicklung des Uferbereichs des Krampnitzsees nachgedacht werden sollte und dieses daher in einen künftigen Planungsbereich eingezogen werden muss. Dies wird dadurch erleichtert, dass ohnehin 2 Grundstücke im Besitz der LHP sind und weitere Grundstücke nur wenig oder gar nicht genutzt werden.

Es sollte daher dieser Bereich für Freizeit-Nutzungen der künftigen Bewohner und der Umgebung stärker erschlossen werden. In Frage kommen insbesondere die Anlegung eines Uferweges vom Torplatz im Norden bis in Höhe der Einmündung der Hannoverschen Straße in die Potsdamer Chaussee sowie ein Ausbau der Wassersport-Aktivitäten. Hierzu könnte eine Aufwertung des bestehenden Bootscenters am Nordufer gehören, dessen Grundstück sich im Eigentum der LHP befindet, sowie u. U. die Anlage eines weiteren Bootshafens am Westufer, wo aufgrund größerer Wassertiefe auch Möglichkeiten für den Segelsport bestehen. Auch kommen gastronomische Einrichtungen mit Freizeitbezug oder sportliche Einrichtungen als Nutzung infrage.



grün = Grundstücke der LHP

4.2.13 Potsdamer Chaussee/B 2

Im Unterschied zur Ketziner/Gellertstraße ist die Potsdamer Chaussee nicht in den Untersuchungsbereich einbezogen worden. Dieses sollte bei der Festlegung des künftigen Plangebiets korrigiert werden, weil auch in diesem Straßenzug durch die Aktivierung des Kasernenareals neue Erschließungserfordernisse entstehen, die gegenwärtig noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Dieses wird zusätzlich sinnvoll, wenn auch das Seeufer in das Planungsgebiet einbezogen wird.

4.3 Denkmalschutz

Die Kaserne Krampnitz ist in ungewöhnlichem Umfang mit der Thematik Denkmalschutz konfrontiert bzw. ausgezeichnet.

4.3.1 Baudenkmale

Mit Bescheid vom 12. Februar 1999 hat die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark die „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz“ mit folgenden Differenzierungen in das Denkmal-Verzeichnis eingetragen:

- das Stabsgebäude, das Offiziers-Kasino, das große Fähnrichsheim und das Pfortnergebäude mit Turm „einschließlich des Inneren“;
- 26 einzeln aufgezählte Gebäude aus dem Mannschaftsbereich „in ihrem äußeren Erscheinungsbild“;
- alle genannten Gebäude „mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen als städtebauliche Gesamtanlage“.

Ein dagegen eingelegter Widerspruch der BBG als Beauftragte des Eigentümers Land Brandenburg wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege am 11.12.1999 als unbegründet abgewiesen.

Mit Brief und Bescheid vom 07./03.11.2008 hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die Denkmalfestsetzung des Jahres 1999 um die historische Wohnsiedlung erweitert und insgesamt präzisiert. Als Denkmal ist nunmehr folgendes festgesetzt:

„Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule Krampnitz mit „Offizierssiedlung“, bestehend aus:

- der Kasernenanlage mit den Gebäuden Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26/27/28, 50, 51, 52 und 156 (mit Turm);
- der sogenannten Offizierssiedlung, bestehend aus den Gebäuden 73 - 102, 105, 113 - 135;
- dem Straßenerschließungssystem mit den gärtnerisch gestalteten Freiflächen als städtebaulicher Gesamtanlage“.

Es wurden dabei 3 Veränderungen gegenüber der älteren Festsetzung von 1999 vorgenommen:

- Die Unterscheidung im Denkmalcharakter nur des äußeren Erscheinungsbildes bei den meisten Gebäuden und der Festsetzung „einschließlich des Inneren“ bei den o. g. 4 herausgehobenen Gebäuden ist entfallen. Dies bedeutet eine Erweiterung des Denkmalschutzes bei den meisten Gebäuden soweit denkmalrelevante Sachverhalte tatsächlich vorliegen.
- Neu wurden alle Gebäude der Wohnsiedlung aus der Entstehungszeit zusätzlich unter Denkmalschutz gestellt.
- Die Definition der „städtebaulichen Gesamtanlage“ wurde um „das Straßenerschließungssystem“ erweitert.

Der Aufnahme in das Denkmalverzeichnis waren ein Gutachten, ein Fachaufsatz von Dr. Marie-Luise Buchinger im Jahr 1997 („Krampnitz – Die ehemalige Kavallerieschule“ in Brandenburgische Denkmalpflege, 1997/Heft 2, S. 12 - 23) sowie eine Diskussion auf der bundesweiten Fachtagung „Militärbauten und Denkmalpflege“ am 08.09.1998 in Mülheim/Ruhr vorausgegangen.

Die Nummerierung der Gebäude folgt dem seit 1991 in Gebrauch befindlichen WGT- Plan. Bei einer Überprüfung wurde festgestellt, dass in der obigen Aufzählung der Kasernengebäude die Nummern 12, 48 und 49 fehlen und der Turm fälschlich dem unbedeutenden Postengebäude 156 zugeordnet wurde. In einem Gespräch mit dem Landesamt am 08.04.2011 wurde geklärt, dass es sich hierbei um ein Versehen in der Auflistung bzw. dem damals verwandten Plan gehandelt hat. Tatsächlich sollen auch die Gebäude 12, 48 und 49 unter Denkmalschutz stehen, nicht aber 156 (Abb. 4.3).

- „... ungewöhnlich differenzierten und vielgestaltigen Grundriss und der geradezu malerischen Gesamtwirkung der Anlage ...“
- „... vielfältigste Platzsituationen ...“
- „... auf Mehrsichtigkeit konzipierte Gebäude ...“
- „... Abfolge leicht gegeneinander versetzter, sich in ihrer Wirkung ... steigernder Plätze ...“
- „... gehört Krampnitz zu den wenigen Heeresanlagen, für die der entwerfende Architekt ermittelt werden konnte.“
- „Es ist dem Architekten Kisch gelungen, durch städtebaulich geschickt platzierte, verschiedenartige Bauelemente die bei der Bauaufgabe nahe liegende Gefahr der Monotonie zu vermeiden und gleichzeitig durch Wiederholung bzw. leichte Abwandlung von Motiven verschiedenartige Bezüge unter den Gebäuden zu schaffen.“
- „Insgesamt lässt sich feststellen, dass die bauliche Anlage mit ihren Achsenbezügen, Symmetrien und Teilsymmetrien einerseits auf eine repräsentative Wirkung ausgerichtet und andererseits stark aufgelockert ist.“

Bei den besonders hervorgehobenen 5 Einzelgebäuden werden folgende Merkmale besonders gewürdigt:

- Turm: „... repräsentiert die Anlage nach außen“, „Wahrzeichen“, seine „Klinkersichtigkeit“ vermittelt „ein Bild von der ursprünglichen Materialwirkung der gesamten Anlage“
- Pförtnergebäude: „qualitätvolle Deckengestaltung“ und „säulengetragene Vorhalle“, die zeituntypisch ist, weil in den 30er Jahren üblicherweise Pfeiler gebaut wurden
- Offizierskasino: „repräsentative Außengestaltung“ und „gut erhaltene Innenausstattung“, „zeigt Züge eines monumentalen, neoklassizistisch beeinflussten Repräsentationsstils“
- Fähnrichsheim: „repräsentativer Saal“, mit Wappen geschmückte Fassade demonstriert den Charakter als zentrale Reichs-Kavallerie-Schule
- Stabsgebäude: „repräsentative Innengestaltung“, „Großzügigkeit von Treppenhaus und Entree“. „Eingangshalle, obere Halle und Treppenhaus besitzen Fußböden, Wandverkleidungen, Pfeiler, Türgewände und Treppengeländer aus Travertin. Ein Deckenmosaik stellt die Standarte der Kavallerieschule Krampnitz dar.“

Irritierend ist die unterschiedliche Behandlung der Wohnsiedlung in den Bescheiden 1999 und 2008. Schon im Aufsatz des Jahres 1997 wird sie irrig als „Offizierssiedlung“ bezeichnet, was auf die damalige Quellenlage zurückzuführen sein dürfte. Es wurden nur die Doppelhäuser beschrieben und diese dem zeittypischen „Heimatschutz-Stil“ zugeordnet, der einen „malerischen Eindruck der Anlage“ hervorruft und zum militärischen Zweck der Anlage „eine kompensatorische Idylle“ darstelle. Der größere Komplex der Mehrfamilienhäuser wird in dem Aufsatz nur kurz erwähnt. Am Ende heißt es: Die Siedlung „musste aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands von der Unterschutzstellung ausgenommen werden“. Dasselbe wurde für die Funktionsgebäude der gesamten Kasernenanlage konstatiert.

Infolge dieser Bewertung des Jahres 1997 – 6 Jahre nach Räumung der Kaserne – wurde die Siedlung im Bescheid des Jahres 1999 nur mit einem Satz erwähnt, aber nicht beschrieben und nicht bewertet. Umso auffälliger ist die Tatsache, dass 12 Jahre später, in denen der Verfall ungehemmt fortgeschritten ist, die Siedlung nachträglich dennoch unter Denkmalschutz gestellt wurde. Ihre Bedeutung wird mit der differenzierten Gestaltung in der Kombination von Doppelhaus und Mehrfamilienhaus, den kleinen Plätzen, mit leichtem Schwung verlaufenden Straßen sowie dem wirkungsvollen städtebaulichen Reiz begründet. „Insgesamt handelt es sich bei der ‚Offizierssiedlung‘ um eine wohl durchdachte, ästhetisch und städtebaulich überzeugende Siedlungsanlage der 30er Jahre.“ Es wird jedoch mit keiner Silbe auf den bautechnischen Zustand eingegangen, der inzwischen natürlich schlechter als 1997 war und damals als Begründung für eine Ablehnung des Denkmalschutzes gedient hatte. Für die Wendung in der Beurteilung findet sich in dem Bescheid auch keine Begründung.

Die Tatsache des seit 13 bzw. 4 Jahren bestehenden Denkmalschutzes hat keine entsprechenden Handlungen oder Aktivitäten des Eigentümers Land Brandenburg hervorgerufen. Von einer denkmalschutzgerechten Bewirt-

schaffung des Geländes ist jedenfalls nichts zu bemerken. Es konnten auch keine einschlägigen Aktivitäten der Unteren und der Oberen Denkmalschutzbehörde festgestellt werden, die auf eine bessere Bewahrung der Denkmalsubstanz hingewirkt hätten.

Im Gegensatz zur „Unteroffiziers-Siedlung“ am Aasberg steht die Krampnitzer Offiziers-Siedlung Am Stinthorn 61 - 74 nicht unter Denkmalschutz. Lediglich die Kommandantenvilla Am Stinthorn 40, die von 1959 bis 1980 als Schulhaus und bis 1990 als Pädagogisches Kreiskabinett diente, ist als Baudenkmal eingetragen.



Abb. 4.5 Plan des Bodendenkmalbereichs Krampnitz

4.3.2 Bodendenkmale

Die Denkmalliste der LHP (Stand 31.12.2011) weist im Raum Fahrland/Neufahrland/Krampnitz 16 Bodendenkmale aus. Im Beiplan Denkmalschutz zum Entwurf des FNP (Stand: September 2011) sind die Wohnsiedlung und der Aasberg vollständig, von der nördlichen Hauptfläche des Kasernenareals etwa zwei Drittel als Bodendenkmal ausgewiesen; lediglich der westliche Teil des Technikbereichs ist davon ausgenommen (Abb. 4.5).

Aufgrund bisheriger Funde steht fest, dass der Bereich Kellerberg und Aasberg seit der Mittelsteinzeit, die etwa 4.300 v. Chr. endete, permanent besiedelt war. Grabungen erbrachten Funde aus der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römerzeitlichen Periode und belegen eine germanische und slawische Besiedlung. Am Aasberg wurde ein sehr großes slawisches Gräberfeld von 114 Gräbern gefunden. Des Weiteren wurden ein Kalkofen, ein Eisenofen und aussagekräftige Hausgrundrisse entdeckt.

Archäologische Grabungen fanden in den Jahren 1913, 1927, 1933, 1937 und 1938 statt, letztere während des Baus von Kaserne und Wohnsiedlung. Aufgrund der Befunde war am Pfortnergebäude der Kaserne das Relief eines Semnonen-Dorfes angebracht worden, das Hedwig Bollhagen gestaltet hatte (Abb. 4.6). Ein erheblicher Teil der Ausgrabungsdokumentation der Jahre 1913 - 1938 ist Kriegsverlust.

Mit Neuentdeckung von Bodendenkmalen ist deshalb bei weiteren Erdarbeiten zu rechnen. Alle Erdbewegungen, Veränderungen der Nutzungsart, Baumaßnahmen und sonstige Veränderungen an Bodendenkmalen sind erlaubnispflichtig. Bei Inanspruchnahme von bisher un bebauten oder nicht durch tief reichende Einbauten gestörten Flächen in Bodendenkmalen können archäologische Bergungs-, Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden. Nutzungseinschränkungen können sich für den Fall ergeben, dass eine bauvorbereitende archäologische Untersuchung finanziell und zeitlich nicht gesichert wird oder aus Gründen des Bodendenkmal-schutzes vermieden werden soll.

Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale ist auf Grund der Vielzahl von bereits archäologisch nachgewiesenen Bodendenkmalen im Planungsgebiet und der besonders siedlungsgünstigen topographischen Situation mit weiteren, bisher noch nicht entdeckten, Bodendenkmalen zu rechnen (Bodendenkmalverdachtsflächen). Bodendenkmale sind nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz sofort mit ihrer Entdeckung geschützt. Durch archäologische Vorerkundung kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang Bodendenkmale tatsächlich vorhanden sind.

Im Zuge der Sanierung der Kasernengebäude und der Wohnsiedlung ist kein großflächiger Eingriff in den Boden in bisher nicht aufgedegabenen Bereichen zu erwarten, weil „nur“ eine Sanierung der Kellerwände und die Sanierung der verlegten Leitungen bzw. Straßen stattfindet. Es ist deshalb in diesen Bereichen nur mit begrenztem Aufwand wegen der Bodendenkmal-Eigenschaft zu rechnen. Die eigentlichen Erdarbeiten haben ja bereits in den 30er Jahren stattgefunden und zu einer Sicherung der damaligen Befunde geführt. Künftig werden im Wesentlichen ähnliche Arbeiten an derselben Stelle wiederholt. Infolgedessen beschränken sich die archäologischen Maßnahmen auf die damit verbundenen kleinflächigen Bodeneingriffe.

Anders stellt sich die Situation bei einem Teil der „Anger-Dörfer“ und der „Schönen Aussicht“ am Aasberg dar. Hier werden teilweise vollständig neue Baufelder erschlossen, bei denen deshalb mit größerem Aufwand zu rechnen ist. Andererseits haben in Teilen des Anger-Dörfer-Bereichs Bodenmodellierungen und erhebliche Aufschüttungen stattgefunden, sodass künftige Grabungen möglicherweise gar nicht in archäologisch relevante Schichten eindringen. Es sollen deshalb hier rechtzeitig vorausgehende Grabungsschnitte vorgenommen werden, um spätere „Überraschungen“ zu minimieren und die Dokumentation und Bergung von Fundstellen frühzeitig vorzunehmen.

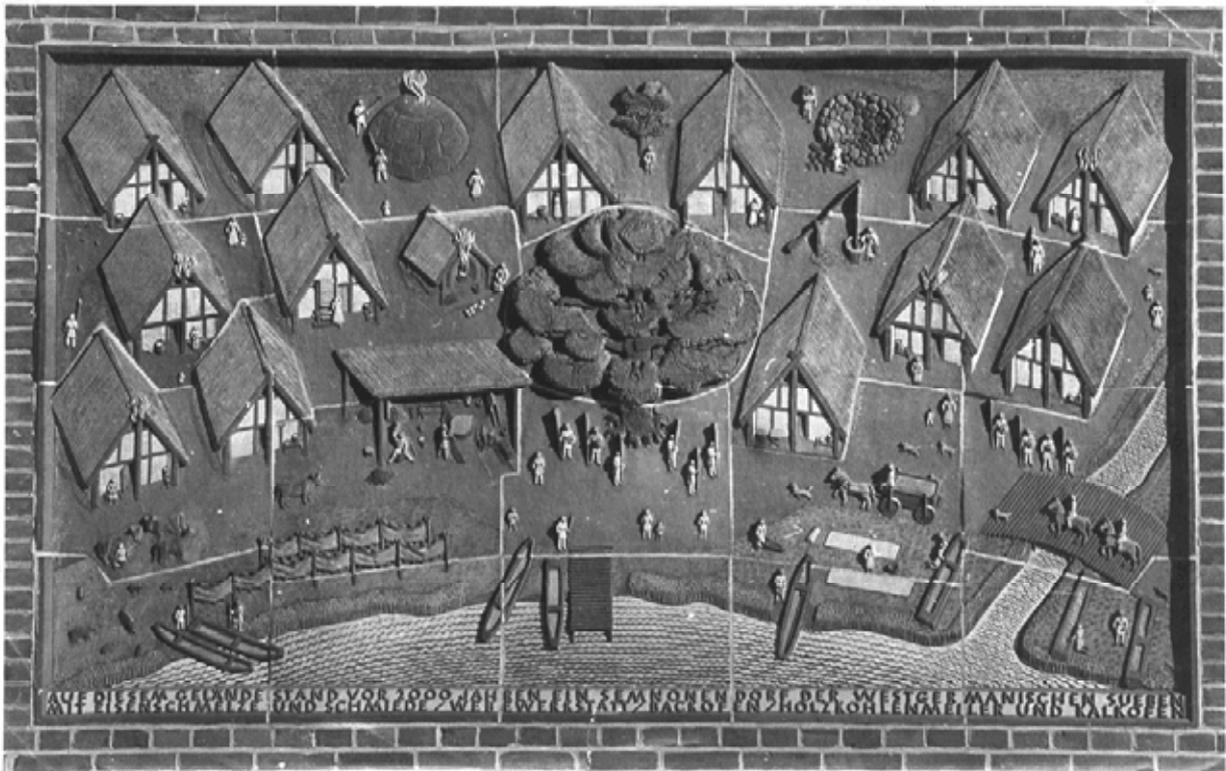


Abb. 4.6 Reliefdarstellung eines Semnonendorfes von Hedwig Bollhagen am Pfortnergebäude der Kaserne. Das Relief existiert nicht mehr.

Quelle: Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Nachlass Bollhagen, Bestand F116, Signatur F1

4.4 Abrisse und Altlastenbeseitigung

Um das Gesamtgelände einer neuen Nutzung zuzuführen, sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die die nicht mehr nutzbare Altsubstanz beseitigen und Bodenverhältnisse sicherstellen, die den Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse genügen. Um diese realitätsnah zu ermitteln, wurden im Rahmen der VU eigenständige Ermittlungen angestellt, vorhandene Unterlagen und Gutachten umfassend ausgewertet und intensive Gespräche und Korrespondenz geführt. Die Probleme und Lösungen werden im Folgenden beschrieben.

Mit der Ermittlung der Maßnahmen im Bereich Abrisse/Bodenverbesserung wurde die Firma „GWAC Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH“ aus Berlin beauftragt, die über umfangreiche Erfahrungen verfügt und auch in Potsdam tätig ist. GWAC hat dafür mehrtägige örtliche Bestandsaufnahmen vorgenommen und die nötigen Maßnahmen umfassend analysiert und beschrieben. Das Ergebnis liegt in einem Berichtsband vor, dessen wesentliche Inhalte hier referiert werden. Die unten wiedergegebenen Kosten sind die zu erwartenden Ausgaben, von denen erzielbare Einnahmen durch Verkauf von Baustoffen, Stahl o. ä. vorher subtrahiert worden sind.

4.4.1 Gebäuderückbau

Es wurden alle nicht mehr nutzbaren Baulichkeiten in allen 3 Teilbereichen des Kasernenareals identifiziert und deren Volumen sowie die Bauweise und stoffliche Zusammensetzung der Abbruchmenge ermittelt. Im Gutachten heißt es dazu:

- „Unsere Berechnungen basieren auf einer Vielzahl spezifischer Kostengrößen für Rückbau und Entsorgung und sind daher wesentlich differenzierter als ... Berechnungen, die ausschließlich den Rauminhalt und spezifische Abbruchkosten beinhalten.“



- 1) Groß-Depot aus den 70er Jahren
- 2) Garagenkomplex von 1938 (Detail)
- 4) Typisches Hallengebäude
- 6) Typisches eingestürztes Gebäude

- 3) Wasch- und Reparatur-Rampe
- 5) Tankstelle mit Kraftstoff-Tanks
- 7) Schlamm-tank an einer Wartungs-Anlage



- 8) Kohlebunker und Heizwerk Nordost
- 10) Trichlorethen-Tank an der Wäscherei
- 12) Offener Entwässerungsschacht
- 4) Kaufhäuser der 70er Jahre in der Wohnsiedlung

Fotos: G. Fuderholz

- 9) Im Heizwerk Nordost
- 11) Kohlebunker unter dem Appellplatz
- 13) Teil eines Erdwalls mit unbekanntem Inhalt
- 15) Plattengebäude in der Wohnsiedlung

- Die unterschiedlich komplexen Bauweisen der Gebäude fließen in unsere Berechnungen bei der Ermittlung sowohl der Abbruchkosten als auch der anfallenden mineralischen Abfallmengen ein und werden dadurch stärker berücksichtigt.
- Die Abfallmengen und resultierende Entsorgungskosten haben wir nach Abfallarten differenziert ermittelt und dabei die bei der Begehung abgeschätzten Größen wie bspw. Betonanteil in den Bauwerken, Hinweise auf gefährliche Abfälle (Dachdeckungen aus Asbest oder Dachpappe, Dämmmaterialien, nutzungsbedingte Verunreinigungen der Bausubstanz) berücksichtigt.“

Folgendes Abrissvolumen mit folgenden Kosten wurde ermittelt (Abb. 4.7):

Planungs- bereich	Bau- werke	Umbauter Raum m ³	Kosten € (netto)		Gesamtkosten € (brutto)*
			Abriss	Entsorgung	
Kaserne	9	41.105	157.000	93.900	319.470
Wohnsiedlung	21	110.846	520.700	453.300	1.240.194
Technik-Bereich	86	612.225	1.647.600	1.391.700	3.869.401
Summe	115	764.176	2.325.300	1.938.900	5.429.065

* einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.

Auch in der Wohnsiedlung muss ein erhebliches Bauvolumen mit beträchtlichen Kosten entfernt werden, was in der öffentlichen Diskussion um Krampnitz bisher wenig registriert wurde. Diese Abrisse müssen zu Beginn der gesamten Entwicklung erfolgen, weil sonst keine Vermarktung der Wohnsiedlung erfolgreich sein kann.

Immer sollen die Gebäude und Bauwerke komplett einschließlich der Fundamente abgerissen werden, sodass keine Gebäudeteile mehr im Boden verbleiben. Es ist keine Verfüllung der Baugruben geplant, weil diese nicht tief sein werden und im Rahmen der späteren Neuplanung ohnehin Bodenarbeiten anfallen werden. Im Bereich Technik sind die Gebäude nicht unterkellert, aber einige Werkstattgebäude haben Arbeitsgruben, sodass deren Fundamente etwa 1 m tief in den Boden hineinragen.

Die abzureißenden Bauwerke im Technik-Bereich nehmen eine Grund-Fläche von 11 ha ein. Auf dieser Fläche findet mit dem Abriss zugleich eine Bodenverbesserung statt, weil u. U. belastetes Erdreich gleichzeitig mit entsorgt wird. Es ist seit 1992 bekannt, dass in einigen Gebäuden mineralöhlhaltige Substanzen in schadhafte Fußböden versickert sind und vermutlich auch ins Erdreich gelangt sind.

Die Gutachter sind der Auffassung, dass die Mengenermittlung und die Schätzung von Art und Maß der Schadstoffe für eine belastbare Kostenschätzung ausreichend genau sind und bei den Bauleistungen derzeit keine Anzeichen für signifikante Änderungen erkennbar sind. Diese Größen dürften daher im Rahmen späterer Realisierungen keinen größeren Änderungen unterliegen. Latente Unsicherheiten bestehen dagegen bei den Entsorgungskosten für die zu beseitigenden Baustoffe, weil diese sich auf mittlere Sicht durch rückläufige Deponiekapazitäten und steigende rechtliche Anforderungen erhöhen können. Die Kostenunsicherheit wird als mittel bis hoch bewertet. Weil etwa 45 % der gesamten Abrisskosten auf die Entsorgung entfallen, ist dieser Faktor von Bedeutung und muss im Rahmen der Realisierung ständig vorausschauend bewertet werden.



- Grenze Betrachtungsgebiet,
- Grenze Teilgebiet
- Grenze Teilflächen Technik
- 241 Gebäudenummer
- zum Abbruch
- zum Erhalt
- Tanks

GWAC Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH	
Zimmermannstraße 36 Tel. (030) 85 99 72 - 0 12183 Berlin Fax (030) 85 99 72 - 28	
Überarbeitung: Endfassung	
Datum : 04.06.2012	Projekt :
erstellt : Gehrig	Polo GmbH
Plangrundlage :	Kaserne Krampnitz
Bezeichnung :	Maßstab :
Kostenschätzung	1:5.000 (A3)
Anlage 1.1	Zeichnungsnummer :
Umfang Gebäudeabbruch	

Abb. 4.7 Erforderlicher Gebäude-Rückbau
 Quelle: Bericht GWAC „Gebäuderückbau, Oberflächenentsiegelung, Tiefenentrümmerung und Bodensanierung, Kostenschätzung“, Juni 2012

-  Beton
-  Pflaster
-  Asphalt
-  Grenze Betrachtungsgebiet,
-  Grenze Teilgebiet
-  Grenze Teilflächen Technik
-  Ablagerungen
-  Feuerlöschbecken

 Gesellschaft für Wirtschafts- und Altlasten-Consulting mbH Zimmermannstraße 36 Tel. (030) 85 99 72 - 0 12163 Berlin Fax (030) 85 99 72 - 28	
Überarbeitung: Entfassung	
Datum : 04.05.2012	Projekt : Polo GmbH
erstellt : Gehrig	Kaserne Krampnitz
Plangrundlage :	
Bezeichnung : Kostenschätzung Anlage 1.2 Oberflächenentsiegelung und Ablagerungen	Maßstab : 1:5.000 (A3)
Zeichnungsnummer :	



Abb. 4.8 Erforderliche Oberflächen-Entsiegelung und Beseitigung von Ablagerungen
 Quelle: Bericht GWAC „Gebäuderückbau, Oberflächenentsiegelung, Tiefenentrummerung und Bodensanierung, Kostenschätzung“, Juni 2012

4.4.2 Oberflächenentsiegelung

Im Bereich Technik befinden sich 157.150 m² betonierete Bodenfläche und 45.800 m² Pflasterfläche, die stark angegriffen und für künftige Nutzungen komplett unbrauchbar sind. Es handelt sich dabei um Straßenflächen sowie befestigte Flächen vor Gebäuden. Die Kosten der Beseitigung belaufen sich auf:

- Rückbaukosten (netto): 286.300 €
- Entsorgungskosten (netto): 306.500 €
- **Gesamtkosten (brutto): 754.812 €** (einschl. Nebenkosten und MwSt.)

Durch die Maßnahmen wird eine Fläche von 20,3 ha entsiegelt. Hier findet ebenfalls zugleich eine Bodenverbesserung statt, weil u. U. belastetes Erdreich gleichzeitig mit entsorgt wird. Es ist seit 1992 bekannt, dass auf etlichen befestigten Flächen mineralölhaltige Substanzen versickert und vermutlich ins Erdreich gelangt sind. Deshalb bestehen bei den Entsorgungskosten gewisse Risiken (Abb. 4.8).

Die im Bereich der Wohnsiedlung erforderlichen Oberflächenentsiegelungen und der Mannschaftsgebäude sind in den Kosten für den Straßenbau enthalten.

4.4.3 Tankanlagen

Im Bereich Technik befinden sich insgesamt 13 Standorte, an denen 50 Tanks vorhanden sind, die überwiegend unterirdisch gelagert und oben offen sind. 1 unterirdischer Tank befindet sich im Bereich der Mannschaftsgebäude. Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Baumaßnahmen noch vereinzelt weitere Tanks aufgefunden werden, obwohl davon gegenwärtig nicht ausgegangen werden muss. Die in den Tanks befindlichen Flüssigkeiten sind 1993 abgepumpt und entsorgt worden; ob dieses vollständig geschah, ist nicht bekannt. Inzwischen sind zahlreiche Tanks durch Regenwasser wieder voll gelaufen, sodass eine erneute Entsorgung erforderlich ist.

Im Umfeld einiger Tanks ist von Bodenverunreinigungen auszugehen, sodass auch Entsorgungskosten für den Boden anfallen, der in größerem Umfang um die eigentliche Aushubstelle entsorgt werden muss.

Die Kosten der Beseitigung der Tanks belaufen sich auf:

- Aushubkosten (netto): 19.200 €
- Entsorgungskosten (netto): 121.800 €
- **Gesamtkosten (brutto): 179.535 €** (einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.)

Es wurden keine Kosten für eine Wiederverfüllung der Aushublöcher angesetzt, weil diese mit umgebendem Boden nivelliert werden sollen.

4.4.4 Leitungs-Ausbau

Im Technik-Bereich muss der größte Teil der vorhandenen Regen- und Schmutzwasser-Entwässerung ausgebaut werden. Das Schmutzwasser-Netz ist ohnehin nicht mehr gebrauchsfähig und das vorhandene Regenwassernetz entspricht nicht mehr der künftig erforderlichen Erschließung. Bei Untersuchungen einiger Netzabschnitte ist bereits 1993 festgestellt worden, dass Leitungen teilzerstört waren und Abschnitte der Regenentwässerung nicht mehr voll funktionsfähig waren. Außerdem wurden Öl-Verschmutzungen in Teilen des Regenwassernetzes festgestellt, die damals beseitigt wurden. Verschmutzungen des Schmutzwasser-Netzes wurden vermutet, aber nicht untersucht, weil dieses Netz bereits außer Betrieb genommen war.

Der Innendurchmesser der Regenwasserleitungen beträgt zwischen 150 und 1000 mm, der Schmutzwasserleitungen 200 - 250 mm. Beim Regenwassernetz ist ein Verbleib ungenutzter Leitungen mit größerem Querschnitt nicht zu vertreten, weil die Unsicherheiten für den künftigen Baugrund zu groß wären.

Es müssen deshalb letztlich beide Netze in den Bereichen, die künftig baulich neu genutzt werden, annähernd vollständig ausgebaut werden, um unterirdische Bodenbelastungen aus der Vornutzung auszuschließen.

Leitungsnetz	Länge m	Kosten € (netto)				Gesamtk. € (brutto)*
		€/m	Ausbau	Entsorg.	Verfüll.	
Regenwasser	5.710	20,00	85.650	0	28.550	146.684
Schmutzwasser	5.170	37,50	77.550	90.475	25.850	246.861
Summe	10.880		163.200	90.475	54.400	393.545

* einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.

Die Länge der Leitungen wurde dem Entwässerungsplan 1937 entnommen und um bekannte Erweiterungen ergänzt. Die Länge wurde von GIW ermittelt, weil der Entwässerungsplan im Landesarchiv erst eingesehen werden konnte, nachdem die Bestandsaufnahme von GWAC bereits abgeschlossen war. Die Kostenangaben stammen von GWAC. Die Kosten für das Schmutzwassernetz wurden höher angenommen, weil hier mit Entsorgungskosten gerechnet werden muss, was beim Regenwassernetz eher unwahrscheinlich ist.

4.4.5 Unterirdische Bauwerke und Mauern

An einigen Standorten des Technik-Bereichs sind kleinere verfüllte unterirdische Bauwerke festgestellt worden, die in vorhandenen Bestandsunterlagen nicht verzeichnet sind oder nur knapp erwähnt werden. Eine nähere Untersuchung dieser Baulichkeiten wäre nur mit unververtretbarem Aufwand möglich gewesen. Aufgrund des inzwischen dichten Bewuchses ist es außerdem ohne erheblichen Aufwand praktisch unmöglich, die Gesamtfläche auf solche Bauwerke hin zu untersuchen. Weil diese jedoch ein Risiko darstellen, wurde eine Annahme über das Vorhandensein und das Volumen getroffen. Solche Bauwerke können sich nur in unbefestigten Freiflächen befinden, weil die oberirdischen Bauwerke sämtlich bis unter die Fundamente abgerissen werden. Es wurde angenommen, dass maximal 3 % der unbefestigten Freiflächen des Technik-Bereichs unterbaut sind und die Bautiefe durchschnittlich 2 m beträgt. Daraus errechnet sich ein mögliches unterirdisches Bauvolumen in Freiflächen von 27.453 m³.

Das Gesamtgelände der Kaserne ist im Westen, Norden und Osten von einer Betonmauer umgeben, die entfernt werden muss. Auch im Inneren wurden zahlreiche Mauern errichtet, die einzelne Bereiche voneinander abgegrenzt haben.

Folgende Kosten werden für die Beseitigung der o. g. Bauwerke geschätzt:

Bauwerke	Volumen m ³	Kosten € (netto)		Gesamtk. € (brutto)*
		Abbruch	Entsorgung	
Unterirdische Bauwerke	27.453	411.700	398.100	1.031.118
Außen-/ Innen-Mauern	-	40.000	40.000	101.864
Summe	-	451.700	438.100	1.132.982

* einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.

Weil inzwischen zahlreiche Begehungen des Geländes zu unterschiedlichen Jahreszeiten stattgefunden haben, kann davon ausgegangen werden, dass die obige Schätzung nicht zu knapp bemessen ist. Es ist eher davon auszugehen, dass die veranschlagten Kosten nicht in voller Höhe auftreten werden.

4.4.6 Beseitigung von Ablagerungen im Kasernengelände

Am Heizwerk im Nordosten sind größere Mengen Kohlegrus im Freien gelagert und planiert worden. Am Heizwerk der Wohnsiedlung befindet sich eine größere Müllablagerung und Kohlegrus. Im Zentrum des Technikbereichs ist eine Fläche von 7.500 m² ca. 1 m hoch mit Müll unterschiedlicher Art gefüllt, der stark bewachsen ist. Im Werkstattkomplex im Südwesten befinden sich mehrere Erdwälle von zusammen ca. 200 m Länge unbekanntes Inhalts. Im Nordwesten sind 2 kleinere und 1 großer Wall von 3 und 4 m Höhe und einer Gesamtlänge von 450 m aufgeschüttet worden, die u. U. der Tarnung von Depots dienen. Am Westrand außerhalb des Mauerbereichs befindet sich eine größere Ablagerung von Bauschutt.

Diese Ablagerungen sind unverträglich mit Folgenutzungen des Geländes und müssen beseitigt werden, weil sie entweder eine Gefahr darstellen oder eine Vermarktung unmöglich machen. Eine andere Bewertung könnte sich u. U. für Teile der Wälle im Nordwesten ergeben, wenn deren Inhalt genauer untersucht worden ist. Im Rahmen der VU muss jedoch zunächst auch hier von einer Beseitigung ausgegangen werden.

Ablagerung	Inhalt	m ³	€/m ³	Kosten € (netto)	Gesamtk. € (brutto)*
Heizwerk Siedlung	Kohlegrus/ Müll	1.200	68,00	81.600	103.901
Heizwerk NO	Kohlegrus	1.920	68,00	130.600	166.293
Zentrum Technik	Misch-Müll	7.500	57,50	431.300	549.174
Wälle Südwest	Unbekannt	750	68,00	51.000	64.938
Wälle Nordwest	Unbekannt	5.100	33,57	171.200	217.989
Summe		16.470		865.700	1.102.295

* einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.

Die unterschiedlich hohen Beseitigungskosten je m³ beruhen auf Kenntnissen oder Einschätzungen zur Höhe der Entsorgungskosten, die abhängig vom Inhalt der Ablagerungen sind. Hierbei gibt es Unsicherheits-Elemente.

4.4.7 Beseitigung der Ablagerung auf dem Aasberg

Auf der Kuppe des Aasberg südlich der Wohnsiedlung befindet sich eine Aufschüttung mit einer Höhe von ca. 2 - 3 m, deren Umfang nicht klar erkennbar ist, weil sie im Osten des umgebenden Geländes allmählich verläuft. Die kritische Fläche und die Umgebung befinden sich im Privatbesitz und sind teilweise ungenutzt, teilweise als Zwischenlager von Gartenbetrieben und als Baumschule genutzt. Vermutlich sind außer der Aufschüttung auch unterirdische Vergrabungen vorhanden (siehe Kap. 4.2.8).

Das Vorhandensein einer solchen Aufschüttung unbekanntes Inhalts ist planerisch mit einer neuen Wohnbebauung in der Nachbarschaft nicht zu vereinbaren. Die direkt betroffenen Flächen und die in der Nachbarschaft wären auch nicht vermarktbar. Daher muss bei einer künftigen Bebauung des Aasberg-Südhangs diese Aufschüttung soweit beseitigt werden, wie sie nach einer Erkundung nicht einzupassen ist. Für die VU wird von folgenden Größen ausgegangen:

- Betroffene Grundstücksfläche: 8.770 m²
- durchschnittliche Höhe der Ablagerung/Aufschüttung: 2,5 m
- Volumen in m³: 21.925
- Kosten der Beseitigung und Entsorgung je m³: 34 – 68, durchschn. 51
- Kosten netto: 1.118.175 €
- **Gesamtkosten brutto: 1.423.772 €**

An dieser Ermittlung konnte GWAC nicht mitwirken, weil die wesentlichen Informationen erst nach Abschluss der GWAC-Arbeit bekannt wurden. Es wurden aber die Kostenangaben von GWAC aus der Schätzung in Kap. 4.4.6 übernommen.

Aus der obigen Schilderung wird deutlich, dass die Schätzung mit Unsicherheiten behaftet ist, solange keine besseren Kenntnisse vorliegen. Es muss deshalb mit allem Nachdruck an einer Verbesserung der Informationslage gearbeitet werden.

4.4.8 Herstellung erforderlicher Bodenqualität

Das Bodenschutzrecht fordert die Einhaltung bestimmter Prüfwerte der Bodenqualität, die in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung stehen; für Parkflächen, Nutzgärten und Spielflächen bestehen unterschiedlich hohe Anforderungen.

Im Technik-Bereich, der eine Gesamtgröße von 75 ha hat, ist in Teilen bereits zur Bauzeit das Gelände nivelliert oder aufgeschüttet worden. Natürliche Bodenverhältnisse sind also ohnehin in Teilen nicht vorhanden. Aufgrund der militärischen Vornutzung muss davon ausgegangen werden, dass weitere Teile der Flächen keine natürliche Bodenqualität mehr aufweisen, selbst dann, wenn keine Altlasten im engeren Sinn vorhanden sind. Durch die unter 1 bis 6 beschriebenen Maßnahmen werden gleichzeitig auch Voraussetzungen für „normale“ Bodenverhältnisse geschaffen. Damit verbleiben nach Berechnungen von GWAC ca. 44 ha, auf denen im Rahmen des Rückbaus keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Hierbei handelt es sich um Flächen, die unbebaut sind und waren und bewachsen sind.

In welchem Umfang hier ebenfalls Bodenverbesserungsmaßnahmen im Sinne der künftigen Nutzung erforderlich sind, kann gegenwärtig unmöglich verlässlich ermittelt werden, weil dies üblicherweise erst nach Abschluss von Hochbauarbeiten erfolgt, wenn das endgültige Geländeniveau feststeht. Andererseits stellen die Tatsache und

der mögliche Umfang von Bodenverbesserungsmaßnahmen eine relevante Kostengröße dar, die auch in diesem frühen Stadium nicht ignoriert werden kann. GWAC hat deshalb aufgrund von Erfahrungswerten eine Modellrechnung angestellt, die unterstellt, dass auf ca. 30 % aller Freiflächen – das entspricht 13,3 ha – eine Bodenverbesserung erforderlich sein könnte.

Bei den Maßnahmen und Kosten sind 2 Positionen zu unterscheiden:

- Möglicherweise reicht es aus, nur neuen Oberboden auf dem bisherigen Niveau aufzubringen: 60 cm in Nutzgärten, 40 cm auf Spielflächen, 10 cm auf Parkflächen entsprechend den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlasten-Verordnung (BBodSchV).
- U. U. muss jedoch im selben Umfang zunächst Boden entnommen und entsorgt werden, wenn die vorhandene Bodenqualität für einen bloßen Auftrag nicht ausreicht. Hierbei wird mit zwei unterschiedlichen Annahmen operiert (s. Tabelle).

Daraus ergeben sich folgende Kostenpositionen:

Maßnahme		m ³	Kosten € (netto)	Gesamtk. € (brutto)*
Aufbringung neuen Bodens	Annahme	53.258	651.800	829.937
Aushub nicht brauchbaren Bodens	Annahme 1	53.258	1.750.900	2.229.421
Aushub nicht brauchbaren Bodens	Annahme 2	26.629	875.450	1.114.710
* einschl. 7 % Nebenkosten und 19 % MwSt.				

Weil die gesamte Betrachtung gegenwärtig auf Annahmen beruhen muss, ist eine Plausibilitätsbetrachtung erforderlich. Gegen die Annahme, dass im o. g. Umfang neuer Boden eingebracht werden muss, spricht wenig. Es ist aber nicht plausibel, dass vorher in demselben Umfang auch vorhandener Boden entsorgt werden muss. Dies würde eine durchgängig sehr schlechte Bodenqualität im Bestand unterstellen, die durch bisherige Erkenntnisse nicht gedeckt ist. Außerdem würde unterstellt, dass planerisch bei Standortwahl und Geländeneiveau nur geringe Spielräume bestünden. Beides ist aber aufgrund des Konzepts der Anger-Dörfer nicht der Fall. Nähere Ausführungen dazu folgen unten.

Für die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird daher davon ausgegangen, dass in den angenommenen 13,3 ha eine Bodenverbesserung erforderlich ist, aber nur auf der Hälfte davon auch ein vorheriger Bodenaustausch stattfinden muss (Annahme 2). Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass alle Betrachtungen dieses Kapitels nur als Orientierung für einen möglichen Aufwand dienen können, nicht als verlässliche Größe. Die erst in späteren Planungs- und Realisierungsphasen ermittelbaren tatsächlichen Notwendigkeiten können zu niedrigeren aber auch zu höheren Kosten führen. Die oben dargestellte Kostenposition von zusammen knapp 2 Mio. € ist aber beträchtlich und der gegenwärtigen Planungsphase angemessen.

4.4.9 Beseitigung Grundwasser gefährdender Altlasten

Bereits 1992 wurde von Gutachtern, die im Auftrag des Bundesumweltministeriums arbeiteten, befürchtet, dass vom Technik-Gelände aufgrund der Vornutzung Gefährdungen des Grundwassers ausgehen können. 1996 wurden deshalb zunächst 19 ständige Grundwassermessstellen (GWM) errichtet, die bis 2001 auf 27 erweitert wurden. Die Messstellen sind allerdings nicht kontinuierlich beprobt worden, sondern nur in unregelmäßigen Abständen. Die möglichen Gefährdungen werden durch 2 Schadstoffgruppen hervorgerufen.

Mineralöl-Produkte

Weil im Technik-Bereich 53 Jahre lang Fahrzeuge und Maschinen in großem Umfang in ständigem Gebrauch waren, sind in dieser Zeit große Mengen an Kraft- und Schmierstoffen verbraucht worden. Es gab mehrere große Tankanlagen und viele Werkstatt-Bereiche, in denen Wartungsgruben vorhanden waren. Die Umweltgutachter des Jahres 1991/92 haben optisch an 25 Örtlichkeiten innerhalb und außerhalb von Gebäuden Versickerungen von Öl und Öl-haltigen Substanzen festgestellt; allerdings war ihnen eine Quantifizierung nicht möglich. Es war offensichtlich, dass auch Versickerungen durch gerissene Betonfußböden oder undichte Betonflächen im Freien ins Erdreich erfolgt sind. Bei den Tankstellen haben Verschlabberungen (Handhabungsverluste) bei Befüllvorgängen stattgefunden. Zusätzlich wurde im Herbst 1992 durch den Geologen H.-Peter Fülling festgestellt, dass Öl und Treibstoffe in das Regen- und Schmutzwassernetz gelangt waren und die Ölabscheider im Regenwassernetz nicht mehr funktionsfähig waren. Es wurden deshalb bis Frühjahr 1993 Reparatur- und Reinigungsmaßnahmen am Regenwassernetz sowie Instandsetzungen an den Ölabscheidern durchgeführt; Teile des Netzes wurden stillgelegt. Das Schmutzwassernetz wurde nicht untersucht und folglich auch nicht gesäubert, weil es 1991 bereits still gelegt worden war.

1996 und 2000 wurde an den eingebauten GWM die Belastung durch Mineralölkohlenstoffe gemessen. 1996 wurden relativ geringe Belastungen festgestellt, 2000 jedoch fast gar keine mehr; fast alle Messstellen zeigten keine nachweisbaren Werte mehr an. Offensichtlich waren also nur relativ wenige Schadstoffe ins Grundwasser eingedrungen und diese waren durch natürliche Prozesse auch noch effektiv abgebaut worden. Ein ähnliches Bild ergab eine flächendeckende Rasterbeprobung im Jahr 2007 im Rahmen des Forschungsprojekts SINBRA (siehe unten). Dieses stellte im gesamten Gelände keine relevante Belastung durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) fest, die als Indiz für Ölverschmutzung gelten (Abb. 4.9).

Die 1992 befürchtete großflächige Belastung des Geländes durch Mineralölprodukte hat sich damit nicht bestätigt. Von dieser Schadstoffgruppe dürften keine schwerwiegenden Belastungen für eine Neuplanung ausgehen. Noch vorhandene Verunreinigungen dürften kleinräumiger Art sein und können im Rahmen der Abbruch-Maßnahmen effektiv beseitigt werden (siehe oben Kapitel 4.4.1 bis 4.4.5).

Lösungsmittel

Anders sieht es mit der zweiten Schadstoffgruppe aus, die im ersten Gutachten von 1991/92 noch gar nicht bemerkt worden war. Im Zuge einer erneuten Bestandsaufnahme aufgrund der 1992 entdeckten Öl-Verschmutzung im Regenwasser entdeckte der Geologe H.-Peter Fülling, dass im Bereich der Wäscherei eine Reinigungs-Maschine installiert war, die mit dem damals üblichen umweltschädlichen Lösungsmittel Trichlorethen (TCE) gearbeitet hatte. In einem neben der Wäscherei im Freien gelagerten Tank, der 75.000 l fasste, waren 2 Jahre nach Räumung der Kaserne noch beträchtliche Mengen Trichlorethen vorhanden, die erst dann entsorgt wurden. Fülling stellte damals bereits fest, dass in diesem Bereich Trichlorethen im Erdreich versickert war.

Auch in Tanks des Panzerwaschplatzes West (Nr. 226 des WGT-Plans) wurden geringe Gehalte von Trichlorethen und größere Gehalte von 1,2 Dichlorethan und Dichlorpropan nachgewiesen, beides ebenfalls giftige Lösungsmittel, die nach der Vermutung von Fülling zur Reinigung von Panzern nach simulierten Giftgasangriffen verwandt wurden und nur in kleinen Mengen zum Einsatz kamen. Es wurde festgestellt, dass diese Stoffe normalerweise in diesem Bereich nicht eingesetzt wurden, sondern vermutlich im Rahmen der Auflösung der Kaserne dort eingefüllt worden waren. Andere Orte, an denen die hochgiftigen Lösungsmittel eingesetzt wurden, sind damals nicht festgestellt worden. Auch später wurden solche Orte nicht nachgewiesen. Allerdings wurde festgestellt, dass Trichlorethen ins Regen- und Schmutzwassernetz eingedrungen oder dort verkippt worden war.

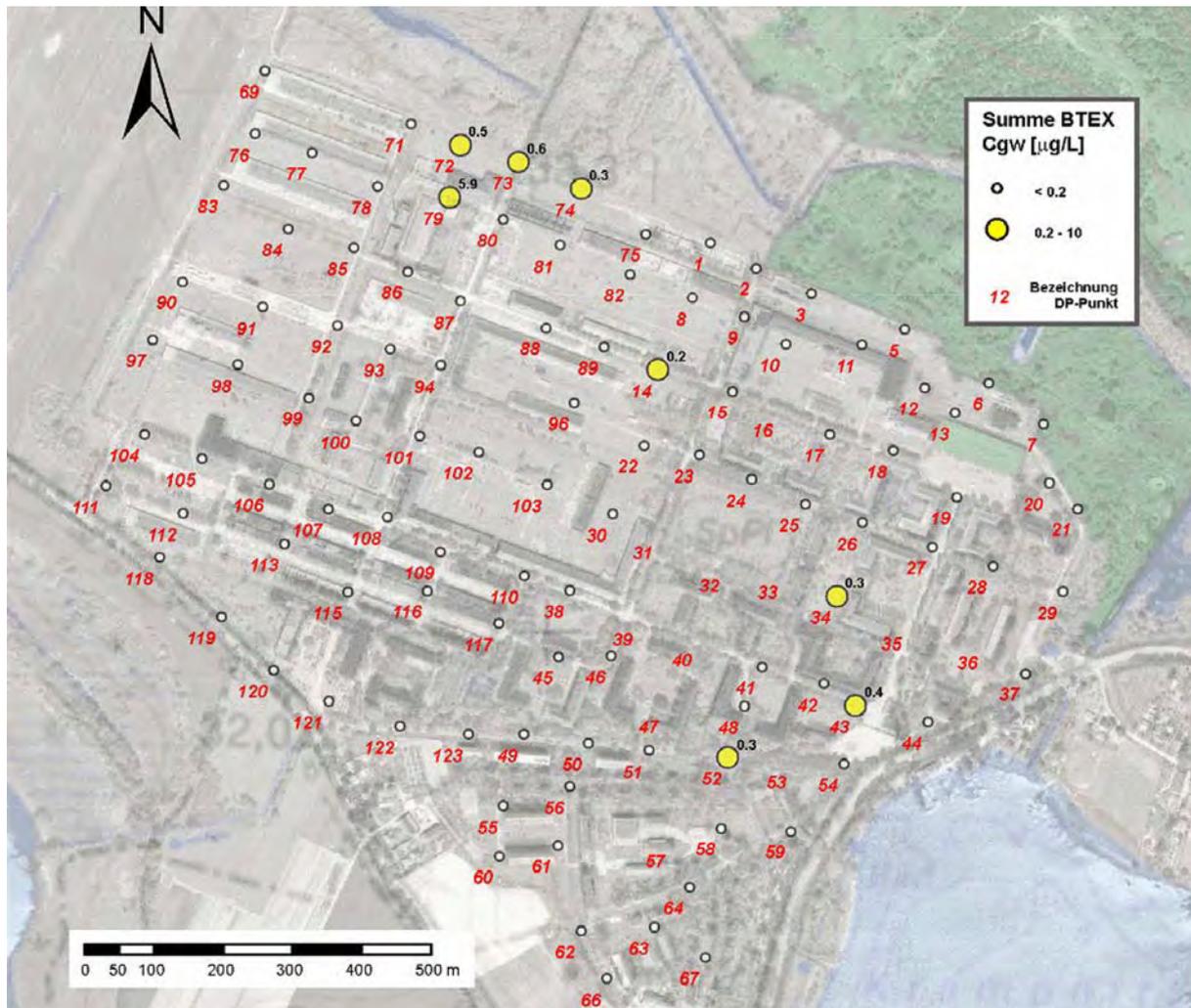


Abb. 4.9 BTEX-Befunde im Rahmen des SINBRA-Projekts im August 2007. Nur an 8 von 110 Messpunkten wurden geringfügige Belastungen festgestellt, die weit unter Richtwerten liegen. Quelle: Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ), SINBRA, 3. Zwischenbericht 1.7.-31.12.2007

Trichlorethen und 1,2 Dichlorethan gehören zur chemischen Stoffgruppe der Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffe (LCKW), die besondere Probleme für das Grundwasser erzeugen, weil sie schon in geringen Mengen hochgiftig sind. Innerhalb des Erdreichs sinken sie sehr langsam nach unten bis auf den Grundwasserleiter und breiten sich in diesem allmählich horizontal aus, haben aber eine geringe Löslichkeit. Biologisch werden sie nur unter spezifischen geologischen und chemischen Bedingungen abgebaut, wobei aber auch noch giftigere Abbauprodukte entstehen können. Die Sanierung eines LCKW-Schadens ist schwierig und kostspielig. Eine vollständige Beseitigung ist nicht möglich, es können nur wesentliche Reduzierungen erreicht werden. Die weitaus meisten Grundwassersanierungen in Deutschland sind auf LCKW-Belastungen zurückzuführen, weshalb inzwischen umfangreiche Erfahrungen vorliegen.

Menschen kommen in belasteten Arealen mit den Schadstoffen normalerweise nicht in Berührung, weil diese in tiefere Bodenschichten abgewandert sind. Bei höheren Konzentrationen können sich jedoch in den Luftpartikeln der oberen Bodenschichten (Bodenluft) Gasansammlungen bilden, die auch nach oben austreten oder sich in geschlossenen Räumen weiter konzentrieren und dabei gesundheitsschädliche Wirkungen erzeugen können. Gesetzliche Richtwerte gibt es für die Bodenluft-Konzentration nicht, aber Empfehlungen von Fachgremien.

Schadensfall Wäscherei

In Krampnitz wurden an den eingebauten GWM ab 1996 bis in die jüngste Zeit erhebliche Grenzwert-Überschreitungen von TCE im Bereich der Wäscherei und deren nördlichem Umfeld festgestellt. Hier befindet sich ein Grundwasser-Leiter, der langsam in Richtung Großer Graben fließt. 1996 hielt ein Gutachter im Auftrag des Bundesvermögensamtes eine zügige Sanierung dieses Bereichs für zwingend. Nachdem das Land Brandenburg in den Jahren 1995 bis 1999 abschnittsweise das Gelände vom Bund übernommen hatte, wurde 2000 ein neues Gutachten erstellt, in dem der ältere Befund zwar bestätigt, aber zunächst eine Beobachtung für ausreichend gehalten wurde. Zu einer kontinuierlichen Beprobung der GWM ist es dennoch nicht gekommen. Es sind in den Akten der BBG bis 2006 auch keine behördlichen Aktivitäten festgestellt worden, obwohl den zuständigen Behörden sämtliche Gutachten bekannt waren. Die BBG selbst ging spätestens seit Herbst 2001 für den Bereich der Wäscherei von einem echten Schadensfall mit hohen Kosten aus. In einem Vermerk vom Mai 2003 wurde folgendes festgehalten: „... ein Grundwasserschaden in dieser Größenordnung (wird) von den zuständigen Behörden regelmäßig als sanierungsbedürftig angesehen ...“ Sollte der Schaden bekannt werden, müsse mit einer Ordnungsverfügung gerechnet werden. Die gesetzlich vorgeschriebene Unterrichtung der Wasserbehörde sei „unterblieben, da bisher keine Aussicht bestand, dass die Sanierungskosten durch Verwertungserlöse abgedeckt werden können“.

Ende 2006 drohte die Untere Bodenschutzbehörde bei der LHP (UB/LHP) der BBG eine „Zwangsuntersuchung“ an, wenn diese weiter untätig bleibe. Weil die BBG inzwischen ein Forschungsvorhaben des Bundesforschungsministeriums für Krampnitz akquiriert hatte, wurde vereinbart, dessen Ergebnisse abzuwarten. Diese liegen unter dem Sammelbegriff SINBRA seit 2007/2008 in mehreren Teilberichten vor. Das Vorhaben hatte 2 Ansätze:

- Es wurden empirische Messungen in Krampnitz mit teilweise neuen Methoden durchgeführt. Dies waren vor allem die Anwendung kostengünstiger flächenhafter Grundwasseruntersuchungen mit der Direct-Push-Methode sowie die Anwendung der Bohrkernmethode zur qualitativen Lokalisierung von Kontaminationen an Baumstandorten. Allerdings wurde keine historische Erkundung und Ursachenforschung der Verschmutzungen betrieben und kein umfassendes Programm für eine Komplett-Untersuchung des Standorts realisiert, weil
- Das Hauptinteresse des Vorhabens war darauf gerichtet, am Beispiel von Krampnitz methodische Hinweise für den generellen Umgang mit Konversions-Standorten zu gewinnen. Dieser zweite Aspekt überwog den ersten. Hierbei wurden auch rechtliche, stadtwirtschaftliche und modellhafte Kostenbetrachtungen angestellt.

Die Forschungsberichte zur Methodik sind heute weniger interessant und anwendbar, die vorgenommenen Messungen dagegen haben relevante neue Erkenntnisse ergeben. Weil sich der Wäscherei-Standort bei SINBRA als Schwerpunkt einer LCKW-Verschmutzung bestätigte, hat die UB/LHP mit der BBG im Jahr 2010 eine konkrete Sanierungs-Untersuchung für diesen Standort verabredet, mit der die Firma Arcadis Deutschland GmbH beauftragt wurde. Das Ergebnis liegt seit Ende 2011 vor. Dafür wurden mit zahlreichen Methoden umfangreiche Messungen im Umfeld der Wäscherei vorgenommen. Im Ergebnis wurden in vereinfachter Darstellung folgende Feststellungen getroffen:

- Die Ursache für die Verschmutzung dürfte eine Leitungs- oder eine Befüll-Leckage - sein, wodurch etwa 500 Liter Trichlorethen (TCE) in den Boden gelangt sind. Weil die Wäscherei nur von Ende 1987 bis Ende 1991 in Betrieb war, kann der Schaden nur in diesem kurzen Zeitraum entstanden sein. Statt des einmaligen Schadens können auch mehrere Handhabungsverluste nicht ausgeschlossen werden.
- Innerhalb des Erdreichs befindet sich in einer Tiefe von 6 - 9 m ein Kontaminationskörper von ca. 1.000 m³, in dem eine Schadstoffmenge von ca. 450 kg TCE enthalten ist. Das Volumen entspricht rechnerisch einer Kugel von 12 m Durchmesser, hat tatsächlich aber eine andere Form. Mehr als 20 Jahre nach Eintritt des Schadens sind also immer noch ca. 90 % der Schadstoffe auf relativ engem Raum konzentriert, während der Rest sich in einer größeren Fläche der näheren Umgebung verteilt hat und langsam vom eigentlichen Schadensort nach Norden in Richtung Luch driftet (Abb. 4.10).

- Der Schadstoffkern exportiert jährlich etwa 300 g TCE langsam über das Grundwasser in Richtung Großer Graben, wo inzwischen ebenfalls hohe Belastungen festgestellt wurden. Ob und inwieweit eine Ausbreitung der Schadstoffe in das Potsdamer Gewässernetz erfolgt bzw. erfolgen kann, wird unterschiedlich beurteilt. Arcadis geht davon aus, dass der Große Graben abflusslos ist und infolgedessen nur eine Verdunstung stattfindet. Nach den amtlichen Kartenwerken existiert aber ein durchgängiges Grabensystem, das mit dem Krampnitzsee verbunden ist und von früheren Gutachtern auch so beschrieben wurde, wenngleich die Fließgeschwindigkeit sehr gering ist und in den größten Teilen des Jahres tatsächlich stehende Gewässerverhältnisse vorliegen dürften. Im Beiplan Wasserschutz des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ist vom „Gewässernetz ... Großer Graben/Krampnitzsee/Lehnitzsee“ die Rede.
- Es erfolgt keine Ausbreitung des TCE nach Süden in den Kern des Technik-Bereichs, weil nach Arcadis die Grundwasserfließrichtung im Bereich der Wäscherei nur in nördlicher Richtung verläuft und dabei in einem Radius von 30 – 35° zwischen Nordnordwest und Nordost schwanken kann. Der kontaminierte Bereich liegt damit am nördlichen Rand des Gebiets und ist relativ eng begrenzt.

Arcadis hat als Sanierungsverfahren folgendes vorgeschlagen (Abb. 4.11):

- Der Schadstoffkern in der Sanierungszone I (um den Hochtank herum) soll durch Bodenaushub ausgegraben und deponiert werden.
- In einer nördlich anschließenden Sanierungszone II zwischen Wäscherei und Luch soll nach einer kurzen Untersuchungsphase entschieden werden, ob hier natürliche Abbauprozesse künstlich angeregt werden oder die weitere Entwicklung nur kontrolliert beobachtet werden soll.
- In der Sanierungszone III, die im Luch liegt, wo nicht maschinell gearbeitet werden kann, soll kontrollierte Beobachtung stattfinden.

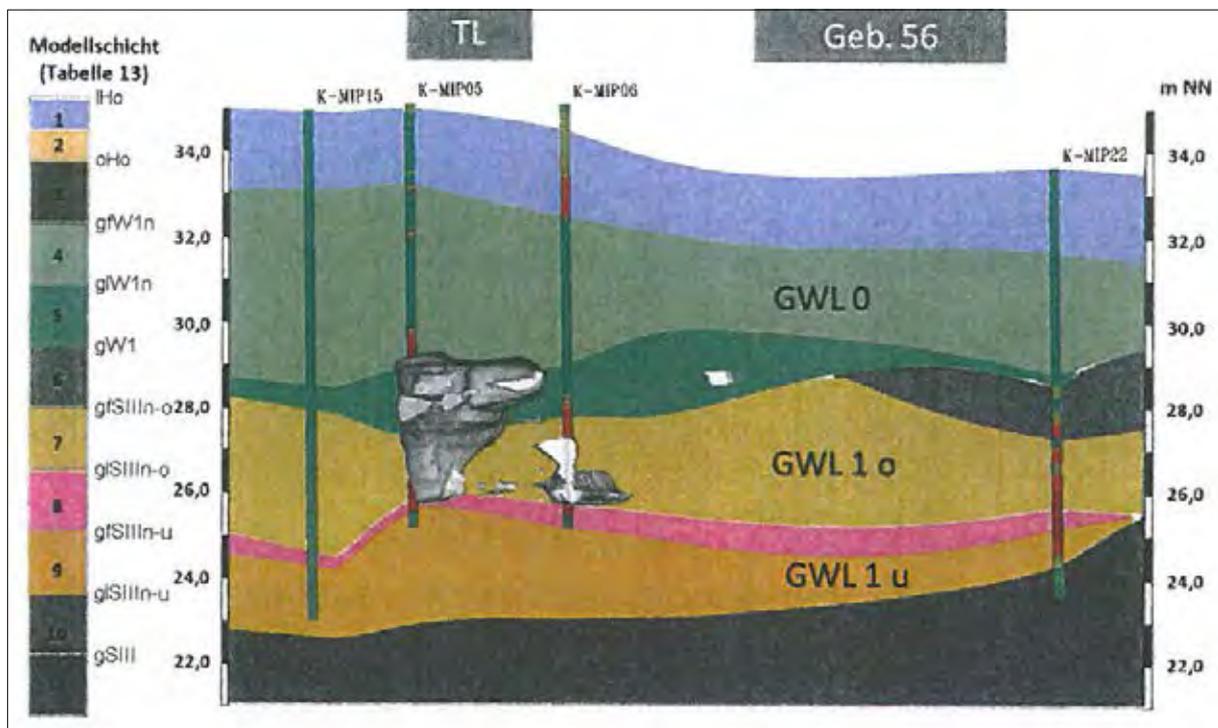


Abb. 4.10 Geologischer Schnitt der Sanierungszone Wäscherei mit Darstellung des ermittelten Quellbereichs der TCE-Belastung
 Quelle: Leicht überarbeitete Darstellung aus Arcadis Deutschland GmbH, Sanierungsuntersuchung (siehe Abb. 4.11)



Abb. 4.11 Die 3 Sanierungszonen des Trichlorethen-Schadens im Bereich Wäscherei sowie der Bereich einer erhöhten Grundwasserbelastung (gestrichelte Linie).

Quelle: Leicht überarbeitete Darstellung aus: Arcadis Deutschland GmbH, Sanierungsuntersuchung LCKW-Schaden ehemalige Wäscherei/Chemische Reinigung und TCE-Tankanlagen, Bericht: Ergänzende Standortuntersuchungen/Gefahrenbeurteilung/Sanierungsziele vom 1. August 2011

Während die Arbeiten in der Zone I innerhalb weniger Monate abgeschlossen werden können, ist in den Zonen II und III ein Überwachungszeitraum von 50 Jahren erforderlich.

Die Gesamtkosten der Sanierung einschl. der 50-jährigen Beobachtung belaufen sich in der Maximal-Variante auf 3.527.000 € (brutto) und werden nach Mitteilung der UB vom Land Brandenburg in Erfüllung seiner Rechtspflicht als Eigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz getragen. Sie sind Sowieso-Kosten, die unabhängig von der weiteren Entwicklung in Krampnitz unvermeidlich anfallen. Die Arbeiten in der Sanierungszone I sollen voraussichtlich 2013 durchgeführt werden.

Nach Sanierung der Zone I sind dort voraussichtlich keine Bodenluft-Probleme oder Gefährdungen zu befürchten. Dennoch ist in der Planung des Konzepts Anger-Höfe nicht nur der Bereich der Wäscherei sondern auch ein weiteres Umfeld nicht für eine Bebauung vorgesehen und soll stattdessen eine Grünfläche bleiben.

Die Sanierung hat neben der Beseitigung bzw. Reduzierung einer erheblichen Schadstoffquelle 2 weitere wichtige Effekte für den Gesamtstandort:

- Es wurde der Nachweis geführt, dass der Schadensfall der Wäscherei ein isoliertes Ereignis ist, das keine Auswirkungen auf den Hauptbereich des Technik-Bereichs hatte und hat. Im Rahmen der SINBRA-Forschung sind noch Kontaminationsmodelle publiziert worden, die eine durchgängige flächige LCKW-Kontamination zwischen dem Wäscherei-Standort und dem Süden des Geländes angenommen haben. Diesen Modellen ist durch die Arcadis-Untersuchungen der Boden entzogen worden.
- Ein bisher negativer Imagefaktor des Gesamt-Standorts wird durch die Sanierung aufgelöst und kann ins Positive gewendet werden.



Abb. 4.12 Schadensbereich Wäscherei und Verdachtsflächen
 Schraffur = Fläche der erhöhten Grundwasserbelastung im Bereich Wäscherei
 W, Z, NO, SW = 4 Untersuchungsbereiche

Weitere Schadensbereiche ?

Während der Arbeit an der VU wurde festgestellt, dass die Messungen von SINBRA weitere LCKW-Verdachtsflächen im Technik-Bereich aufgezeigt haben, in denen allerdings die Belastungswerte um ein Vielfaches geringer waren als im Bereich der Wäscherei (Abb. 4.12).

Nach längeren Diskussionen mit POLO haben sich UB/LHP und BBG schließlich am Jahresende 2011 entschieden, diese Bereiche näher untersuchen zu lassen. Die Untersuchungen sollten Mitte 2012 abgeschlossen werden und Auskünfte darüber geben, ob in den „Verdachtsbereichen“ Entwarnung gegeben werden kann, ob weitere Untersuchungen erforderlich sind oder ob sogar schon über Sanierungsmaßnahmen gesprochen werden kann. Die Bereiche liegen im Südwesten, im Westen, im Zentrum und im Nordosten des Technik-Bereichs und sind relativ klein. In diesen Bereichen wurden im Rahmen von SINBRA teilweise überraschend hohe LCKW-Befunde in tiefen Schichten, teilweise erstmalig ein negativer Befund festgestellt.

Es muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass diese Befunde wesentlich geringer sind als im Bereich der Wäscherei.

Die Fertigstellung der laufenden Untersuchungen hat sich verzögert. Anfang August 2012 wurden durch die UB folgende Einschätzungen zu den noch laufenden Untersuchungen mitgeteilt:

- Bereich Südwest: In oberflächennahen Schichten wurden keine Schadstoffe nachgewiesen, wohl aber in 7 - 9 m Tiefe. Die Maximal-Werte sind erheblich geringer als bei SINBRA festgestellt. Es sind weitere Untersuchungen erforderlich.
- Bereich West: Die vorhandene Belastung ist gering und eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht gegeben. Es soll jedoch eine jährliche Beprobung des Grundwassers erfolgen. Bei einer möglichen Bebauung sind u. U. Vorsichtsmaßnahmen erforderlich.
- Bereich Nordost: Es sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich, die Belastung ist gering und liegt in einer sehr großen Tiefe von 10 m.
- Bereich Zentrum: Keine Belastung mehr feststellbar.

Weil die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind und ein schriftlicher Bericht bei Abschluss der VU noch nicht vorlag, ist es für eine grundsätzliche Revision der von POLO bisher für möglich gehaltenen Sanierungskosten zu früh. Jedoch dürften sich die Risiken der veranschlagten Kosten verringert haben.

Bereich	Vermutete Sanierungskosten
West	420.000
Südwest	1.050.000
Zentrum	215.000
Nordost	215.000
Summe	1.900.000

In den Entwurf der KOFI wurden die o. a. Zahlen übernommen. Gleichwohl handelt es sich hier nur um einen groben Voranschlag, der noch keine Gewissheit für sich in Anspruch nehmen kann.

Planerisch besteht die Erwartung, dass die verbleibenden Verdachtsflächen in das Konzept der Anger-Dörfer angemessen integriert werden können bzw. sich an dieser Stelle die Flexibilität des Konzept beweisen wird, weil die Dörfer in gewissen Grenzen verschoben werden können und somit angemessen auf neue Erkenntnisse reagiert werden kann. Wichtig ist dennoch, dass weiter bestehende Kenntnislücken möglichst schnell geschlossen werden.

4.4.10 Überblick

Wie die obigen Ausführungen gezeigt haben, stellt der Komplex der Abrisse, Bodenaufbereitung und Altlastenbeseitigung eine entscheidende strategische Größe bei der Bewertung und Bewältigung der Konversion des Kasernenareals dar. Die Kosten hierfür sind sehr hoch und es muss in angemessener Weise geprüft werden, ob diese verlässlich geschätzt worden sind. Daher werden sie hier noch einmal im Zusammenhang dargestellt und mit einer Risikobewertung versehen, die sich aus der obigen Beschreibung ableiten lässt.

Maßnahmen	Gesamtkosten (brutto), €	Risiko höherer Kosten		Chance geringerer Kosten
		kurzfristig	mittelfristig	
1.-5. Abrisse	4.202.017	g	g	g
1.-5. Entsorgung	3.687.190	g	m	g
6. Ablagerungen Kaserne	1.102.295	g	g/m	ja
7. Ablagerung Aasberg	1.423.772	g	m	ja
8.1 Neuer Boden	829.937	g	g	g
8.2 Bodenaushub	1.114.710	g	m	ja
9.3 Altlasten Wäscherei	3.527.000	g	g	g
9.4 Verdachtsflächen	1.900.000	g	g	ja
Summe	17.786.923			
g = gering, m = mittel, ja = Chance vorhanden				

Im Ergebnis zeigt sich, dass vor allem im kurzfristigen Bereich, das sind die nächsten 3 - 4 Jahre, keine nennenswerten Risiken für höhere als die geschätzten Kosten gesehen werden. Mittelfristig sieht dies etwas anders aus, weil dann das Risiko höherer Entsorgungskosten steigt und Maßnahmen in die Realisierung gehen, bei denen die Kostensicherheit gegenwärtig geringer ist. Dem stehen aber auch Bereiche gegenüber, bei denen durchaus die Chance besteht, dass die jetzt geschätzten Kosten tatsächlich geringer ausfallen. Daraus wird hier die Schlussfolgerung gezogen, dass insgesamt eine ausgewogene Schätzung vorliegt, in der sich gleichzeitig Erhöhungsrisiken und Verminderungschancen befinden. Es ist daher verantwortbar, dieses Zahlenbild in eine KOFI zu übernehmen.

4.5 Umweltverträglichkeit und Naturschutz

Bei der Erfassung und Beschreibung der naturschutzrechtlichen Situation in Form der Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung wurde mit dem Büro Dipl. Ing Stephan Haan, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt zusammengearbeitet. Die nachfolgenden Fest- und Darstellungen entstammen zu großen Teilen dem Abschlussbericht „Landschaftliche Voruntersuchung Kaserne Krampnitz (OT Fahrland)“ vom 9. Februar 2012.

4.5.1 Überblick über das Untersuchungsgebiet

Die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches geht auf den Beschluss der SVV über die Durchführung einer VU vom 15.12.2010 zurück. Der Untersuchungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Die Grenze des Bereichs der Vorbereitenden Untersuchungen liegt an der Westgrenze der EGF- Fläche (siehe Kapitel 4.1), die nahezu identisch ist mit dem Verlauf der Begrenzungsmauer der Kaserne. Westlich an die Mauer grenzt ein landwirtschaftlich weitgehend ungenutzter Streifen, auf dem in der Zeit der Nutzung durch die GUS-Truppen eine Zufahrt entlang des Kasernengeländes angelegt worden war. Dieser Streifen, auf 3 privaten Flurstücken (30, 41, 42) der Flur 6 Gemarkung Fahrland gelegen, weist eine teilweise intensive Begrünung auf und ist stark bewaldet. Die Breite variiert zwischen 25 und 40 m. Die westliche Vegetationsgrenze dieses Streifens ist als korrekte Westgrenze des Plangebiets anzunehmen.

4.5.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiete

Der Bereich der VU befindet sich inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“, ist jedoch bis auf einen südlichen Teilbereich vom Schutzstatus ausgeschlossen. Das Gebiet des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ erstreckt sich über den Norden und Nordosten Potsdams und umfasst die Naturräume der Döberitzer Heide, des Ferbitzer Bruches, die Seeburger Agrarlandschaft, große Teile der Gemarkung Groß Glienicke und der Gemarkung Neu Fahrland sowie den Fahrländer See und angrenzende Bereiche, den Sacrower See mit dem ihn umgebenden Königswald und Teile der Havel.

Naturschutzgebiete

Nördlich grenzt der Untersuchungsbereich an das „Große Luch“ und die „Große Grabenniederung“ - Teile des Naturschutzgebietes „Döberitzer Heide“. Das NSG „Döberitzer Heide“ liegt östlich von Fahrland und nördlich von Krampnitz und ist Teil der Nauener Platte mit überwiegend sandig und sandig-lehmigen Bildungen und vermoorten Rinnen und Hohlformen. Sandoffenlandschaften, Ruderalfluren, Heiden und Niederwäldern, Waldgebieten sowie Mooren und Gewässern.

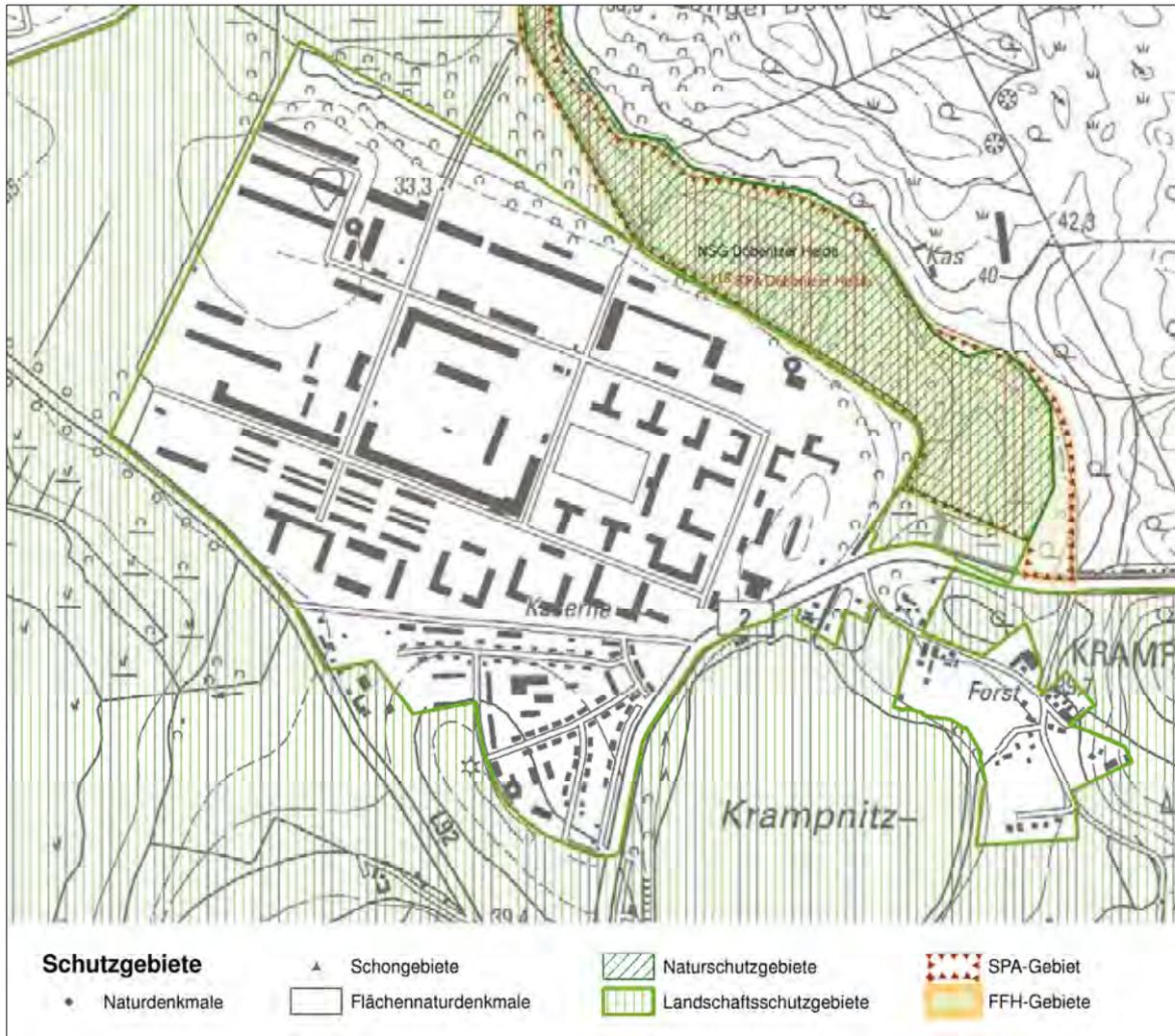


Abb. 4.13 Schutzgebiete
Quelle: LHP

Geschützte Landschaftsbestandteile

Die Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) vom 11.02.2003 wurde zum Schutz der Erhaltung des Baumbestandes zur

- Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes;
- Sicherung der Lebensstätte wildlebender Tiere;
- Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Abwehr schädlicher Entwicklungen wie Luftverunreinigung, Staub, Lärm

erlassen.

Gemäß PBaumSchVO sind alle Bäume außerhalb des Waldes ab einem Stammumfang von 30 cm geschützt und werden gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 24 Abs. 2 Nr. 4 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Für Obstbäume gilt der Schutz ab 80 cm Stammumfang. Ausgenommen sind bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen sowie in Kleingärten. Eine Beseitigung, Umpflanzung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von

geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu ihrer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dies gilt auch für abgestorbene Bäume. 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. Bei extremer Schräglage des Baumes ist der Stammumfang maßgeblich, der bei 1,3 m Stammlänge ab Stammfuß gemessen wird.

Da eine vollständige Einmessung aller Bäume ab 30 cm Stammumfang bei dichten Aufwuchsbeständen mit einem nicht zu rechtfertigenden Aufwand verbunden wäre, gab es am 31.05.2011 die Einigung dahingehend, dass in derartigen Aufwuchsbereichen keine Einzelbaumvermessung erfolgen muss, sondern für diese Teilflächen zunächst ein "durchschnittlicher" Baumbestand anhand der dargestellten Verfahrensweise der Referenzfläche ermittelt wird. In der Begehung der Liegenschaft mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurde vereinbart, im Rahmen der Bestandserfassung eine Referenzfläche von 10 x 10 m detailliert aufzunehmen, um dort den Baumaufwuchs zu kartieren. Seitens der UNB wurde vorgeschlagen, Bäume wie z. B. Birke und Ahorn ab einem Stammumfang von 60 cm als Maß zu nehmen. (Protokoll der gemeinsamen Begehung mit UNB, Hr. Haan, am 31.05.2011).

Baum Nr.	Baumart	StU (In m)	Habitus/ Merkmale
1	Betula pendula	0,25/0,30	2-stämmig
2	Populus nigra	0,36	
3	Populus nigra	0,47	
4	Quercus robur	0,12	
5	Quercus robur	0,10	
6	Quercus robur	0,14	
7	Cartaegus monogyna	0,13	
8	Cartaegus monogyna	0,10	
9	Cartaegus monogyna	0,11	
10	Robinia pseudoacacia	0,10/0,10/0,12/ 0,14/0,14/0,17/ 0,19/0,20/0,20/ 0,22/0,23	11-stämmig
11	Betula pendula	0,23	
12	Betula pendula	0,24	
13	Quercus robur	1,10	
14	Cartaegus monogyna	0,12	
15	Cartaegus monogyna	0,11	
16	Betula pendula	0,35	
17	Betula pendula	0,32	
18	Betula pendula	0,23	
19	Populus nigra	0,19	
20	Robinia pseudoacacia	0,35	
21	Betula pendula	0,26	
22	Betula pendula	0,27	
23	Betula pendula	0,25	
24	Betula pendula	0,26	
25	Populus nigra	0,18	
26	Betula pendula	0,24	

27	Betula pendula	0,25	
28	Betula pendula	0,26	
29	Quercus robur	0,10	
30	Quercus robur	0,12	
31	Quercus robur	0,11	
32	Quercus robur	0,10	
33	Robinia pseudoacacia	0,14	
34	Robinia pseudoacacia	0,16	
35	Robinia pseudoacacia	0,11	
36	Acer pseudoplatanus	0,06/0,06/0,07/ 0,09/0,09/0,10/ 0,10	7-stämmig
37	Robinia pseudoacacia	0,08	
38	Robinia pseudoacacia	0,10	
39	Robinia pseudoacacia	0,07	
40	Robinia pseudoacacia	0,12	
41	Robinia pseudoacacia	0,09	
42	Robinia pseudoacacia	0,10	
43	Robinia pseudoacacia	0,07	
44	Robinia pseudoacacia	0,15	
45	Robinia pseudoacacia	0,12	
46	Robinia pseudoacacia	0,11	
47	Robinia pseudoacacia	0,13	
48	Robinia pseudoacacia	0,09	
49	Robinia pseudoacacia	0,15	
50	Robinia pseudoacacia	0,10	
51	Acer platanoides	0,85	
52	Acer platanoides	0,40	30% Totholz, Aste abgebrochen

Legende:

StU - Stammumfang (gemessen in 1,30 m Stammhöhe)

Tabelle Baumliste gemäß Bestandsaufnahme der Rasterfläche vom 14.06.2011

Quelle: Bericht landschaftsplanerische Voruntersuchung, Dipl. Ing Stephan Haan, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Nach § 5(1) PBaumSchVO kann dem Antragsteller mit der Genehmigung zur Fällung eines Baumes auferlegt werden, als Ersatz Bäume auf seine Kosten in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen und zu erhalten. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich unter Berücksichtigung des Schutzzweckes der Verordnung nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Zur Ermittlung des Wertes eines geschützten Baumes werden der Stammumfang, die Baumart, der Habitus, die Vitalität, der Biotopwert sowie sein Beitrag zur Freiraumqualität herangezogen. Zur Gewährleistung der Durchführung der angeordneten Ersatzpflanzung kann eine Sicherheitsleistung bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten der Ersatzpflanzung festgesetzt werden.

Europäisches Netz „Natura 2000“

Bestandteile des Europäischen Netzes „Natura 2000“ sind die Gebiete der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH- Richtlinie vom 21.05.1992) und der Vogelschutz-Richtlinie (02.04.1979). Diese Gebiete können sich räumlich überlagern und werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt. An den Untersuchungsbe- reich grenzen nordöstlich das FFH- Gebiet „Döberitzer Heide“ sowie das Vogelschutzgebiet SPA „Döberitzer Heide“.

Geschützte Biotopkomplexe

Entlang des Untersuchungsbereiches im Zuge der L 92 und südöstlich entlang der B 2 sowie im historischen Kasernengelände befinden sich, nach § 31 BbgNatSchG geschützte Baumalleen. Entlang der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes sind gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope/Biotopkomplexe vorhanden.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die seit 1981 nicht mehr bewirtschafteten Luch-Flächen, in denen sich in Teilen Hinterlassenschaften der militärischen Nutzung befinden (siehe Kap. 2.6).

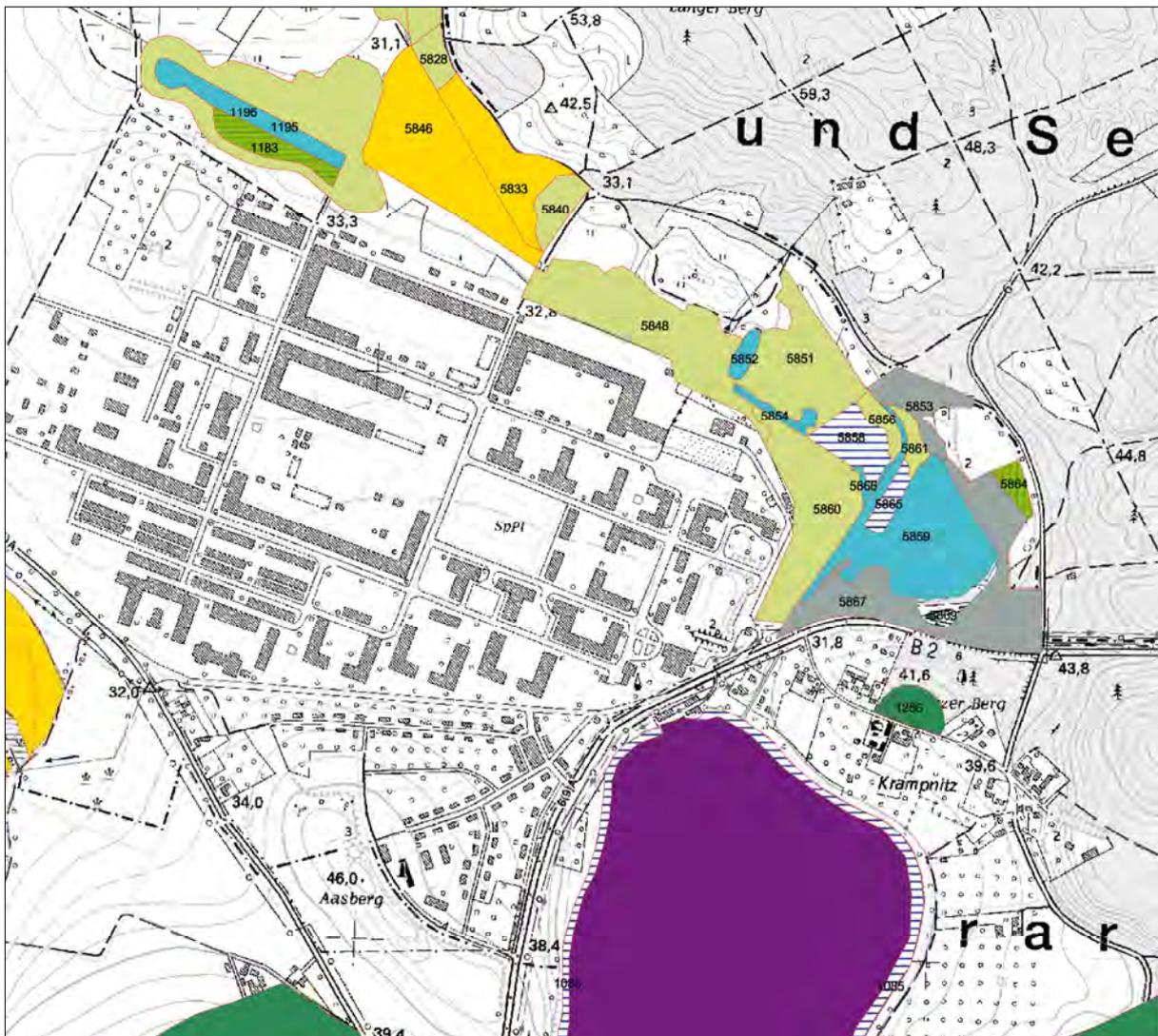


Abb. 4.14 Biotope nach § 32 BbgNatSchG

Quelle: Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung; Bereich Stadtentwicklung Verkehrsentwicklung Stand Januar 2011

4.5.3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam

Im Entwurf des FNP ist der Bereich der Kaserne Krampnitz als Fläche für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung dargestellt. Diese Darstellungen sollen eine bedarfsgerechte Nachnutzung der ehemaligen militärisch genutzten Brachfläche mit neuen Entwicklungszielen sichern. Der festgesetzte Bereich der VU ist nicht identisch mit den dargestellten Flächennutzungen des FNP-Entwurfs, sondern geht darüber hinaus.

Die im FNP-Entwurf dargestellten Randbereiche nördlich und westlich an die Bauflächen angrenzend sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ein Umweltbericht zu erstellen und eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Umweltbelange, auf die die Durchführung eines Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange sind die in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB angesprochenen Belange des Umweltschutzes; insbesondere auch die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 und der Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Gemäß Umweltbericht ist die Fläche der Kaserne Krampnitz als besonders umweltprüfungsrelevanter Bereich herausgearbeitet worden.

Landschaftsplan

Der FNP wird ergänzt durch einen Landschaftsplan, der die Aufgabe hat, die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Der Landschaftsplan für die LHP wurde parallel zum FNP erarbeitet und liegt als Entwurf vor.

Für den Untersuchungsbereich werden folgende handlungsorientierte **Zielvorstellungen** formuliert:

- Freihaltung der Uferbereiche des Krampnitzsees von weiterer Bebauung, Förderung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit, Wiederherstellung/Entwicklung von Aussichtspunkten und Sichtachsen, Erhaltung und Entwicklung naturnaher Uferabschnitte und Biotopverbundelemente;
- deutliche Reduzierung der überbauten Flächen auf dem Areal der Kaserne Krampnitz, Alllastensanierung und landschaftsverträgliche Nachnutzung, Renaturierung von Teilflächen, Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, Neuordnung und gestalterische/naturschutzfachliche Aufwertung brachgefallener Bauflächen;
- Rückbau störender Siedlungsflächen/- Strukturen, insbesondere im Norden und Nordwesten der Fläche;
- keine weitere bauliche Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen, Definition von Siedlungsgrenzen;
- grünordnerische Qualifizierung der Bauflächen/Erarbeitung eines grünordnerischen Entwicklungskonzeptes;
- Reduzierung der Trenn- und Störwirkung der B 2, Erneuerung und Ergänzung des Begleitgrüns;
- Planung/Ausbau von Grünverbindungen mit örtlicher Bedeutung, die das Gebiet umgeben und durchziehen (Straßenbäume);
- Erhalt/Pflege/Wiederherstellung historischer Bau- und Vegetationsstrukturen, insbesondere im Süden und Südosten der Fläche.

Die Ergebnisse des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung bei der gesamtplanerischen Abwägung nicht Rechnung getragen werden kann, besteht gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG eine besondere Pflicht zur Begründung der abschließenden Entscheidung.

Insbesondere sind hiervon gemäß Konfliktliste folgende Forderungen betroffen:

- Gemäß Landschaftsplan sollen 40 % der Konversionsfläche renaturiert bzw. einer landschaftsverträglichen alternativen Nutzung zugeführt werden; hierbei wird die Rücknahme von Bauflächenausweisungen insbesondere in Randbereichen zum Großen Graben und zur westlich angrenzenden Feldflur hin gefordert.
- Gleichzeitig ist die Wiederherstellung des Biotopverbundkorridors zum Fahrländer See gem. der Darstellung des FNP nicht gesichert und muss im Rahmen der Variantenuntersuchung berücksichtigt werden.

Im Städtebaulichen Nutzungskonzept wird dargestellt, welche konkrete Nutzungsintensität in Form einer möglichen Bebauung für das Untersuchungsgebiet und die weiteren angrenzenden Bereiche verträglich ist. Diese Potentialabschätzung berücksichtigt die Eignung der Flächen für verschiedene Bauformen.

4.5.4 Bestandsdarstellung und Bewertung

Flächennutzung

Der Untersuchungsbereich kann baulich in drei Bereiche gegliedert werden:

- Kaserne
- Technik-Bereich
- Wohnsiedlung

Topografie und Landschaftsbild

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet, das sich durch flache Niederungen und Seen mit nur wenigen Kilometer breiten Grundmoräneninseln auszeichnet.

Das Gebiet ist nahezu eben (32,5 bis 35 m ü. NN) und fällt nach Norden zum Großen Graben leicht ab (29,5 m ü. NN). Im Südwesten steigt das Gelände an, dessen höchste Stelle am Aasberg (46 m ü. NN) liegt.

Das Landschaftsbild wird von den umgebenden Gewässern und Waldbeständen des Kirchbergs geprägt. Der Untersuchungsbereich kann in 9 unterschiedliche Bereiche unterteilt werden (Abb. 4.15):

- Wiesenflächen mit geringem und niedrigem Gehölzaufwuchs/Ruderalflur
- Landwirtschaftsflächen
- Wald, Forst (kleines Waldgebiet „Heineholz“ im Süden)
- Gehölzflächen, überwiegend Wildaufwuchs z. T. mit vereinzelt Altbaumbestand
- Gehölzflächen, überwiegend Altbaumbestand mit Wildaufwuchs durchsetzt
- Allee/Baumreihe (überwiegend Altbaumbestand)
- Gewässer (im Norden überflutete Bereiche am Großen Graben und Großen Luch)/Feuchtgebiete
- Straßenbefestigte Flächen z. T. verwildert
- Gebäudestrukturen z. T. denkmalgeschützt

In den vergangenen 20 Jahren, seit der Übergabe durch die russischen Truppen, wurde das Gelände praktisch nicht genutzt. Dies führte zu einer Verbuschung der ehemals gärtnerisch angelegten Flächen, während andere Bereiche stark vergrast. Das Gelände stellt sich als anthropogen genutzte Sonderfläche mit stark verwilderten Grün- und Freiflächen mit fortschreitendem Verfall der Bausubstanz dar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Untersuchungsbereich kaum bis keine wertvollen Landschaftsbestandteile birgt und nicht im Bereich bedeutsamer Blickbeziehungen liegt.



- 1) Dichter Bewuchs im Bereich des ehemaligen Sportplatzes
- 3) Teile des Technik-Bereichs sind stark verbuscht
- 5) Auch die Wege sind stark bewachsen
- 7+8) Dichter Aufwuchs in der Wohnsiedlung und dem Mannschaftsbereich

- 2) Eine von mehreren verwilderten Alleeen
- 4) Andere Teile sind Wiesenflächen
- 6) Dünnstämmige Anflugwälder zwischen alten Bäumen



9) Blick aus der Fahrländer Feldflur auf Krampnitz
 ... Wanderweg in Sielmanns Naturlandschaft
 13) Blick vom Turm auf Krampnitzsee und Dorf Krampnitz
 15+16) Schilder am Übergang von der Kaserne ins Luch
 Fotos: G. Fuderholz

10+11) Picknick-Hütte und ...
 12) Der Große Graben begleitet von ungepflegtem Weg
 14) Blick von der Schönen Aussicht auf Fahrländer See

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsbereich finden sich überwiegend Braunerden (z. T. mit Tonverlagerungen) und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm. Die Böden weisen keinen Grund- oder Stauwassereinfluss auf. Im Bereich zum Großen Graben finden sich meist Erdnieder Moore aus Torf über Flusssand. Dort herrscht überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss. Die Speicherfunktion der unversiegelten Flächen ist mittel bis gering, es besteht eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Der ehem. Kasernenbereich ist mittel bis hoch versiegelt. In intensiver genutzten Bereichen sind die Böden anthropogen beeinträchtigt und überformt. Vor allem im Technik-Bereich finden sich Abgrabungs- und Aufschüttungsböden und mittels Bodenuntersuchungen konnte festgestellt werden, dass das Gelände im Westen und im Norden planiert und teilweise massiv aufgefüllt worden ist.

In den nördlichen Randbereichen, aufgrund ihrer Lage zum angrenzenden Naturschutzgebiet (NSG), finden sich eher empfindliche Böden.

Der Bereich der Kasernenanlage ist als Altlastenverdachtsfläche im FNP der Landeshauptstadt Potsdam ausgewiesen (siehe Kap. 4.4).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet keine; im Südosten grenzt der Untersuchungsbereich unmittelbar an den Krampnitzsee. **Schutzausweisungen** (gem. BrbgWasserG): liegen ebenfalls nicht vor. Die nächsten Trinkwasserschutzzonen (Zone II und III) des Wasserwerks Nedlitz befinden sich auf dem Gebiet von Neu Fahrland.

Schutzgut Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich großklimatisch im Bereich des stärker maritim beeinflussten Binnenlandklimas mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 8,5° C sowie einer mittleren jährlichen Niederschlagssumme von ca. 550 mm.

Lokalklimatisch gliedert sich das Untersuchungsgebiet in die historische Kaserne mit einem hohen Baumbestand und dem Technikbereich mit Garagen, Lagerhallen etc. und überwiegend fehlendem Baumbewuchs. Für das Lokalklima mitbestimmend ist die intensive Durchgrünung vor allem in der Osthälfte des Untersuchungsgebietes, die zur Frisch- und Kaltluftbildung beiträgt. Das Lokalklima wird durch Versiegelungen der Gebäude und Verkehrsanlagen belastet, die zu einer verringerten nächtlichen Abkühlung führen.

Lufthygienisch ist das Untersuchungsgebiet überwiegend gering und nur im Nahbereich der B 2 auch stärker vorbelastet. Hier gehen die Belastungen von den Abgasen des Kfz-Verkehrs aus und betreffen aufgrund des dichten Baumbestandes des Konversionsgeländes nur einen Streifen von 50 - 100 m entlang der B 2. Weitere bedeutende Immissionsquellen sind nicht vorhanden. Die klimatische und lufthygienische Qualität des Untersuchungsgebietes ist infolgedessen als mittel anzusehen.

Lokalklimatische Empfindlichkeiten bestehen gegenüber großflächiger Neuversiegelung und gegenüber Eingriffen in den Baumbestand.

Lufthygienische Empfindlichkeiten bestehen gegenüber einer Zunahme belastender Immissionen sowie einem Verlust an luftfilternden Gehölzbeständen.

Schutzgut Flora

Die potentiell natürliche Vegetation gibt Auskunft über die für den Standort geeignete Vegetation und dient der optimalen Auswahl für zukünftige Bepflanzungen. Für den Untersuchungsbereich wäre dies der subkontinentale Hainrispengras-Hainbuchen-Buchenwald.

Biotopformen

Der Untersuchungsbereich ist seit 20 Jahren ungenutzt. An vielen Stellen konnte sich eine Spontanvegetation ausbilden. Es handelt sich dabei um vorübergehende Vegetationsformen, die verdrängt oder sich bei fortschreitender Sukzession zu Gehölzflächen wandeln. Eine besondere landschaftliche Eigenart oder Naturnähe ist in diesen Bereichen nicht gegeben.

Im Bereich der ehemaligen Kaserne findet sich eine Mischung von relativ stark verbuschten Vegetationsflächen, bestehend aus Pioniergehölzen sowie von Stauden und Gräsern dominierte Wiesenflächen in den nordwestlichen Randbereichen, die dort eine Verbuschung verhindern. Im südlichen Bereich befinden sich ackerbaulich genutzte Flächen und Waldflächen, die zum umgebenden LSG gehören.

Folgende Landschaftsbestandteile sind bei der naturschutzfachlichen Beurteilung auf den ehemals militärisch genutzten Flächen zu berücksichtigen:

1. Gebäude; Kasernen, Wohnbebauung und Plattenbau;
2. befestigte, z. T. noch versiegelte Flächen, Verkehrsflächen;
3. Waldflächen;
4. Wiesenflächen mit geringem und niedrigem Gehölzaufwuchs/Ruderalflur;
5. Landwirtschaftsflächen;
6. Vegetationsstrukturen wie Baubegleitgrün, Abstandsflächen; Gehölzflächen mit überwiegend Aufwuchs z. T. mit vereinzeltem Altbaumbestand sowie Gehölzflächen, die überwiegend Altbaumbestand mit Aufwuchs aufweisen;
7. Straßenbäume, Alleen bzw. Baumreihen, überwiegend Altbaumbestand;
8. Gewässer, im Norden überflutete Bereiche am Großen Graben und Großen Luch, z. T. nur zeitweise wasserführend mit frischer bis nasser Hochstaudenflur und Gehölze feuchter bis nasser Standorte und die begleitenden Ufergehölze, Uferbereiche vom Krampnitzsee.

Waldflächen

Im südlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes liegt das Waldgebiet „Heineholz“, das Bestandteil des LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ ist.

Wiesenflächen/Ruderalflur

Diese Wiesenflächen mit Gras- und Staudenfluren mit niedrigem Bewuchs finden sich auf den offenen Brachflächen des westlichen und nördlichen Bereiches und verhindern dort eine Verbuschung.

Landwirtschaftsflächen

Landwirtschafts- /Ackerflächen sind im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zu finden. Zudem befindet sich an der Westgrenze ein landwirtschaftlich weitgehend ungenutzter Streifen, auf dem nach dem Krieg eine Zufahrt entlang des Kasernengeländes angelegt worden war. Dieser Streifen weist eine teilweise intensive Begrünung auf und ist bewaldet.

Straßenbäume

Die Alleebestände aus Säulenpappeln entlang des Hauptverbindungsweges zwischen Haupteingang und Exerzierplatz sind aus ökologischer Sicht nicht so wertvoll wie z. B. Feldgehölze, dafür treten sie durch ihr für die Brandenburger Kulturlandschaft charakteristisches Erscheinungsbild hervor. Weitere prägende Alleeen finden sich vornehmlich im historischen Kasernenbereich entlang von Straßen vom Exerzierplatz nach Westen (Linden), an der Ketziner Straße im Bereich südlich des Vorplatzes und am Haupteingang (Linde) und entlang der untergeordneten Straßen (Ahorn-, Birken und Säulenpappelalleen einseitig).

Gärtnerisch angelegte Sichtbeziehungen und historische Blickachsen lassen sich nur noch schwer erahnen und sind lediglich in Form von vorgefundenen Baumalleen und historischen Luftaufnahmen rekonstruierbar.

Folgende **Baumarten** (überwiegend Pioniergehölze) sind vertreten:

- Säulenpappel
- Birke
- Linde
- Eiche
- Ahorn
- Hainbuche
- Robinie
- Weißdorn

Gewässer

Die Feuchtgebiete in den nordöstlichen Randbereichen des Geländes sind für den Biotop- und Artenschutz von besonderem Wert. Die festgesetzten Biotope liegen nördlich des Untersuchungsbereiches, grenzen aber direkt an diese heran; im Nordwesten erstrecken sich Biotope bis auf das Kasernengelände.

Eine Betroffenheit dieser Biotope wie auch des südlich angrenzenden Waldgebietes ist wegen der exponierten Lage als gering einzuschätzen. Hier gilt es bei der Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes landschaftspflegerische Maßnahmen zu formulieren, die eine Gefährdung der wertvollen Biotope in den Randbereichen vermeiden und Pufferzonen zwischen Bebauung und zu schützenden Biotopen (z. B. Forderung auf einen 50m-Abstand) vorsehen.

Das Schutzgut Flora ist von z. T. geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen, kann aber durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen erheblich aufgewertet werden.



LEGENDE

- PLANUNGSBEREICH
- GELTUNGSBEREICH VORUNTERSUCHUNG
- GEBÄUDE, DENKMALGESCHÜTZT (Flächenauvorkommen möglich)
- GEBÄUDE, NICHT GESCHÜTZT (Flächenauvorkommen möglich)
- STRASSEBEFESTIGTE FLÄCHE
- STRASSEBEFESTIGTE FLÄCHE, ZUM ZEITPUNKT DER KARTIERUNG VERWILDERT / NICHT PASSIERBAR
- STRASSEBEFESTIGTE FLÄCHE, BELAST. GRANITLEISTENPFLASTER
- WIESENFLÄCHEN MIT GERINGEM GEHÖLZAUFWUCHS
- GEHÖLZFLÄCHEN, OBERWIEGEND WILDAUFWUCHS Z.T. MIT VEREINZELTEN ALTBAUBESTAND
- GEHÖLZFLÄCHEN, OBERWIEGEND ALTBAUBESTAND MIT WILDAUFWUCHS DURCHSETZT
- WALD, FORST
- LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE
- ALLEEBAUMREIHE (OBERWIEGEND ALTBAUBESTAND)
- GEWÄSSERFEUCHTGEBIETE

- ALTSTÄNVERDACHTSFLÄCHE, EINSCHRÄNKUNGEN MÖGLICH
- ALTSTÄNFLÄCHE
- ANGREZGENDE BIOTOPTYPEN
- WAHRSCHENLICHES EIDECHSEN-VORKOMMEN
- WAHRSCHENLICHES HEUSCHREKEN-VORKOMMEN

PROJEKT	KASERNE KRAMPNITZ EHEM. KAVALLERIESCHULE UND WOHNSIEDLUNG	
PLANVORL.	BESTANDSPLAN	
AUFTRAGGEBER	POLY BETEILIGUNGSGESELLSCHAFT MBH VOLTANBERG 48 14483 POTSDAM	
STRATIEGE	BECHER + BOTTENKAMP ARCHITECTEN LIEFERINGENSTR. 11 10119 BERLIN TEL. 030 2539 24-0 FAX 030 2539 24-22	PROJEKT-NR. 662 GEZEHN-NR. 01
PLANNUMMER	DIP.-ING. STEPHAN HAAN FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITECT SILBE STR. 5 13108 BERLIN TEL. 030 2539 03-4 FAX 030 2539 03-23	DATUM 07.02.2012 MASSSTAB 1:2000

Abb. 4.15 Bestand
Quelle: Bericht landschaftsplanerische Voruntersuchung, Dipl. Ing. Stephan Haan, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Biotopverbund

Der Landschaftsplan stellt ein Biotopverbundsystem dar, welches verschiedene Feucht- bzw. Gewässerbiotope der näheren Umgebung miteinander verbindet. Die verschiedenen Gehölzstrukturen und Hochstaudenflure in der offenen Kulturlandschaft haben wichtige Trittsteinfunktionen. Diese Verbindungen sind wegen der zu unterstützenden Wandertätigkeit bestimmter Tiere wichtig und gewährleisten den genetischen Austausch der in den Gewässern lebenden Fauna.

Im Zuge der Entwicklung des Maßnahmenkataloges sind die vorhandenen wertvollen Vegetationsstrukturen zu schützen und als Grünverbindung von örtlicher Bedeutung auszubauen.

Schutzgut Fauna

Mit der Unterstützung der Ornithologin Fr. Dr. Salinger wurden erste qualitative Begehungen zur Erfassung des potentiellen Vorkommens der Fauna durchgeführt. Der Umfang weiterer Untersuchungen ist abhängig von weiteren erforderlichen FFH- Vorprüfungen.

Für eine naturschutzfachliche Beurteilung sind folgende Schritte erforderlich:

- Erfassung und Kartierung der im Plangebiet vorkommenden zu untersuchenden Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse usw.)
- Erfassung der Arten durch Sichtbeobachtungen und akustische Feststellung, bei Insekten und Amphibien Kescherfänge sowie Verhören (Heuschrecken) und Beobachtung der Aktivität der einzelnen Arten (alle Gruppen)
- Prognose der Entwicklung der vorgefundenen Population bei Unterlassen des Eingriffs
- Beschreibung ökologischer Ansprüche der nachgewiesenen Arten und ihrer artspezifischen Empfindlichkeit gegenüber den Eingriffswirkungen
- Prognose der Entwicklung der Artvorkommen bei Durchführung des Eingriffs
- Erarbeitung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Befreiung nach BNatSchG, bei Gebäude- und Höhlenbrütern (Vögel) und Fledermäusen

Zur Einhaltung der wissenschaftlichen Standards sind jeweils mehrere Begehungen notwendig.

Erhaltungsmaßnahmen

Da in verschiedenen Lebensräumen im Untersuchungsbereich geschützte Arten zu erwarten sind, können im Rahmen der Planung bestimmte Bereiche erhalten oder Ausgleichs- und Ersatzflächen vorgehalten werden. Der Erhalt von wichtigen Biotopen und Pufferzonen kann vor allem im Bereich des Grabens und der Döberitzer Heide wichtig sein.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Erhalt aller Standorte/Biotope von geschützten Arten ist nicht umfassend zu realisieren. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher geeignete Standorte vorzusehen.

Vorhandene Flächen und Biotope können aufgewertet werden, z.B. durch:

- Nachpflanzung von geeigneten Gehölzen an geeigneten Orten;
- Wiederherstellung der Alleen;

- Gestaltung oder Wiederherstellen von Biotopverbindungen, z. B. Pflanzung von Hecken;
- Waldentwicklung mit einheimischen, standortgerechten Arten;
- Auflagen im GOP für die Gestaltung der Außenanlagen, Vorschlagsliste mit geeigneten Pflanzenarten, z. B. für die Pflanzung von Stauden, Sträuchern und Gehölzen;
- geeignete Pflegemaßnahmen auf ausgewählten Standorten, z. B. zum Erhalt der Reptilien- und Heuschreckenstandorte;
- Anlegen von Winterquartieren.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Der Untersuchungsbereich ist derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Südöstlich an das Gebiet angrenzend, verläuft der Fontanewanderweg entlang der B 2. Das Gebiet befindet sich in attraktiver potentieller Wohnlage in Wald- und Gewässernähe und hat daher einen hohen Wohnwert. Im FNP wird die Erholungsnutzung als mäßig bewertet.

4.6 Erschließungstechnische Bestandsanalyse (Straßen, Medien, ÖPNV)

4.6.1 Allgemeines

Trotz der Tatsache, dass es umfangreiche Akten zur Kaserne bei der BBG und dem MdF gab, musste im Rahmen der VU festgestellt werden, dass es zu konkreten Einzelsachverhalten nur unvollständige Informationen und Aktenlagen gab.

Nach intensiven Archiv-Recherchen, wurde im Brandenburgischen Landeshauptarchiv Potsdam die Genehmigungsplanung zur Schmutz- und Regenentwässerung aus dem Jahr 1937 ausfindig gemacht. Von den russischen Streitkräften angelegte Planunterlagen der Erschließungssituation – im Rahmen der Grundstücksübergabe an die Bundesbehörden übergeben – waren trotz vorhandener Übergabeliste aus 1991 bei der BBG nicht mehr auffindbar. Im Jahr 1993 wurden im Auftrag des Bundesvermögensamtes von dem Ingenieurbüro Fülling punktuell Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Aus all diesen Informationen ließ sich jedoch keine tragfähige Gesamtnetz-Darstellung ableiten. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass bis zum Abzug der WGT-Streitkräfte ein großflächiges Regen- und Schmutzwassernetz betriebsfähig gewesen sein muss, welches im Bereich der Kasernengebäude entsprechend der Planungen von 1937 realisiert worden ist. Im westlich angrenzenden Technik-Bereich sind wahrscheinlich abweichende Leitungsführungen vorhanden. Ebenfalls nicht dokumentiert ist der Bereich der Wohnsiedlung, wo augenscheinlich zwar auch in Teilbereichen Straßeneinläufe für Regenentwässerung vorhanden sind, aber keine Pläne vorliegen.

Wegen dieser ungenügenden Aktenlage wurde entschieden, eine eigene TV-Kanaluntersuchung und -Reinigung durchzuführen. Diese wurde punktuell durch die Fa. Rohrrettung und Umweltschutz Schiffmann GmbH durchgeführt. Dieses Unternehmen hatte bereits 1992/93 im Auftrag des Büros Fülling Untersuchungen durchgeführt und stellte einige Unterlagen hieraus zur Verfügung, welche die bruchstückhaft vorliegenden Informationen punktuell verdichten konnten. Gleichfalls wurde entschieden eine punktuelle Baugrunduntersuchung durch das Büro Maul & Partner durchführen zu lassen.

Die Bestandsaufnahme wurde fachtechnisch durch das Büro Merkel Ingenieur Consult, Potsdam (MIC) begleitet. Die nachfolgenden Feststellungen entstammen zu großen Teilen den entsprechenden Abschlussberichten des Büros Merkel, des Büros Maul & Partner für das Baugrundgutachten sowie der Fa. Schiffmann für die TV-Befahrung

4.6.2 Straßen

Äußere verkehrliche Erschließung

Das Kasernengelände liegt im Potsdamer Ortsteil Fahrland und wird gegenwärtig von außen im Osten über die B 2/Potsdamer Chaussee sowie von Süd-Westen über die L 92/Gellertstraße/Ketziner Straße erschlossen. Der ehemalige Haupteingang befindet sich an der Potsdamer Chaussee.

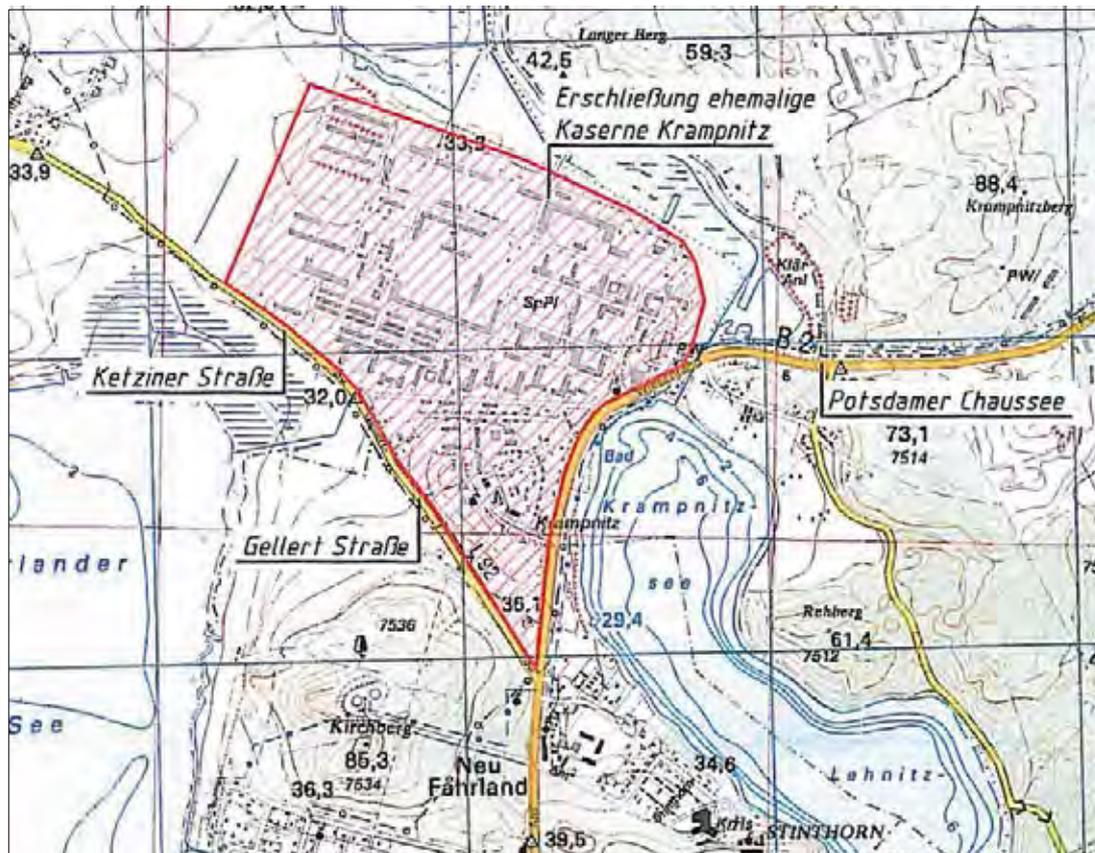


Abb. 4.16 Äußere verkehrliche Erschließung

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

Innere Erschließungsstraßen

Die Kaserne wurde 1991 von den sowjetischen Truppen freigezogen und wurde seitdem nicht mehr genutzt.

Die Boden- und Grundwasseruntersuchung des Büro Fülling vom März 1993 für das Bundesvermögensamt befasst sich schwerpunktmäßig mit den Bodenverunreinigungen im Technik-Bereich.

Ergänzend wurden durch das Büro Maul & Partner, sechs Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) im Untersuchungsbereich durchgeführt. Die Lage der Bohrungen sowie beispielhaft drei Aufschlussprofile befinden sich in den Abbildungen 4.17/ 4.18. Die Bohrungen reichten bis zu einer Tiefe von 2 m (eine Bohrung 5 m) und wurden mit einer Ausnahme innerhalb der befestigten Straßen und Wege durchgeführt.

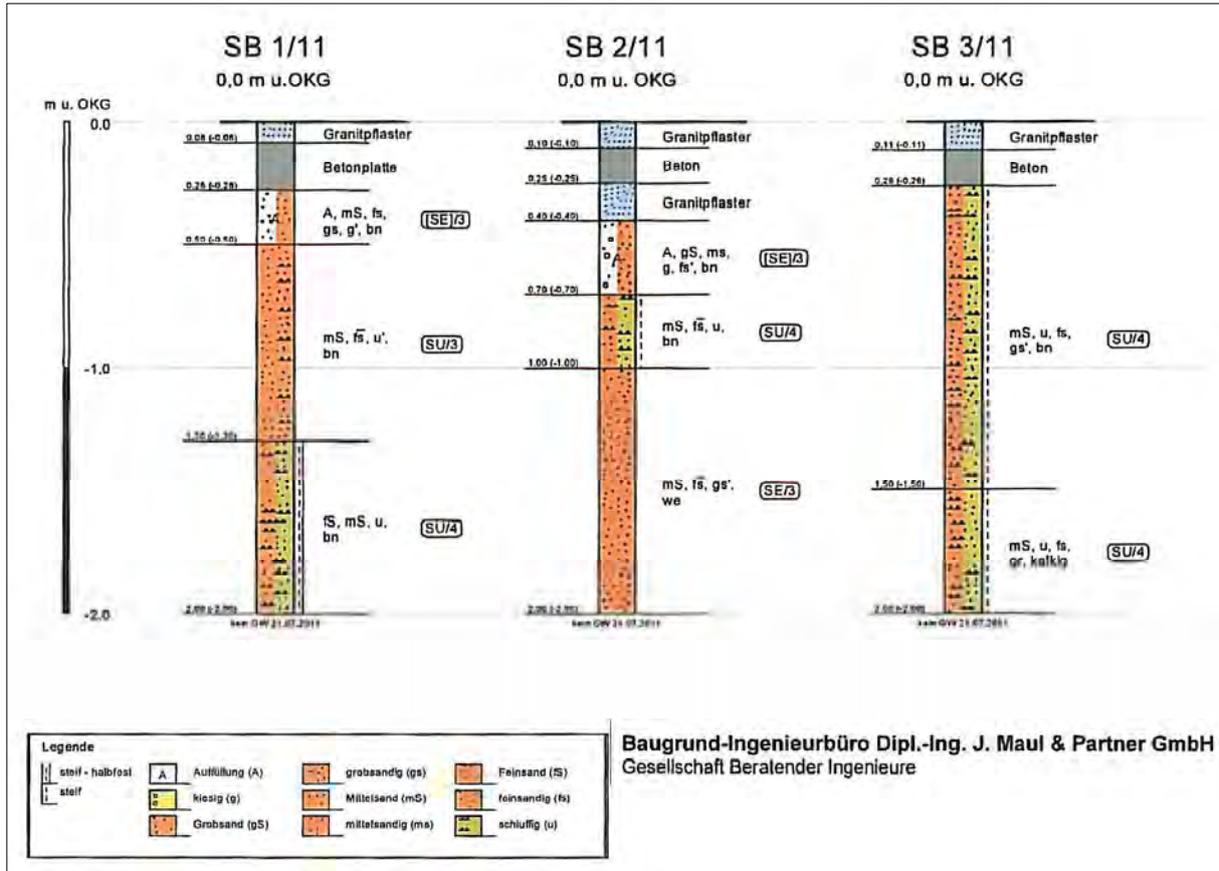


Abb. 4.17 Aufschlussprofile

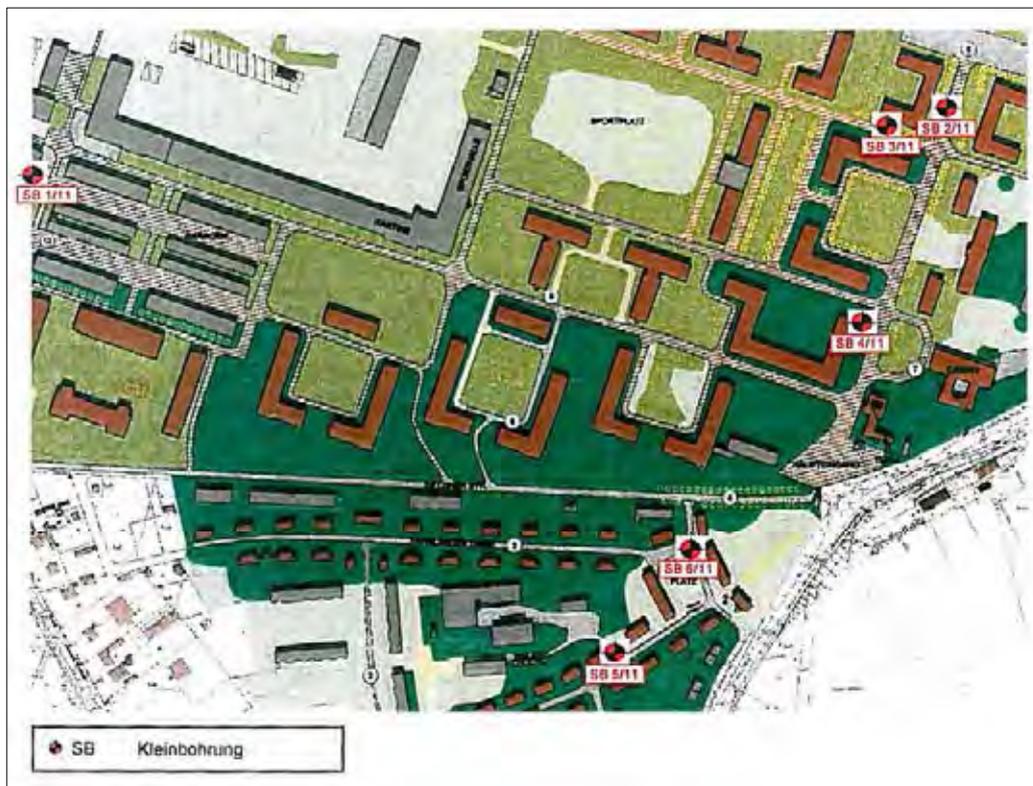


Abb. 4.18 Lage der Bohrpunkte/ Aufschlussprofile
Quellen: Baugrundbüro Maul & Partner, 2011

Im Bereich der Mannschaftsgebäude stehen auch die Straßen unter Denkmalschutz (s. Kap. 4.3.1). Sie sind dort überwiegend mit Kleinsteinpflaster in gebundener Bauweise ausgeführt. Das vorhandene Bernburger Mosaikpflaster weicht in seinen Abmessungen von der DIN-Norm ab. Die Oberfläche vermittelt einen optisch guten Eindruck (siehe Abb. 4.19 u. Abb. 4.20). Das Granitpflaster verfügt im Allgemeinen über eine Dicke von 10 bis 11 cm. Das Pflaster ist auf einer Betonschicht mit einer Dicke von ca. 15 cm verlegt. In einer Straße wurde unter der Betontragschicht eine weitere Schicht Granitpflaster mit einer Dicke von ca. 15 cm vorgefunden, so dass in diesem Bereich der Gesamtstraßenbau ca. 40 cm beträgt. Unterhalb der Deckschicht wurden schluffige Sande in breiiger und halbfester Konsistenz angetroffen. In den Seitenbereichen wurden grob- bzw. gemischt-körnige Böden mit humosen Beimengungen festgestellt. Die Breiten der Bestandsstraßen variieren zwischen 4,00 und 9,00 m. Die Verbindungsstraße vom Haupteingang zum ehemaligen Exerzierplatz ist mit 9,00 m Breite die größte Straße im Untersuchungsgebiet. Die Erschließungsstraßen variieren in ihrer Breite zwischen 5,00 m und 6,00 m. Untergeordnete Nebenstraßen weichen in der Oberfläche ab und sind teilweise mit Asphalt befestigt. Die ebenfalls mit Mosaikpflaster befestigten Gehwege verfügen über eine Breite von 1,60 bis 2,50 m.



Abb. 4.19 Oberflächenzustand Erschließungsstraße



Abb. 4.20 Oberflächenzustand- Gehweg Mosaikpflaster

Im Technik-Bereich wurde eine Rammkernsondierung durchgeführt. Die Straßen in diesem Bereich sind mit unterschiedlichen Materialien befestigt. Hauptsächlich wurde hier Granitpflaster in gebundener Bauweise mit einer Dicke von 8 cm vorgefunden. Das Pflaster ist z. T. sehr stark beschädigt. Es ist auf eine ca. 20 cm dicke Betonplatte aufgebracht. Der Untergrund weist auch hier eine steife bis halbfeste Konsistenz auf. Die Breite der Strassen variiert in diesem Bereich stark. In der Wohnsiedlung sind die Straßen weitgehend mit einer ca. 4 cm dicken Asphaltsschicht, z. T. aber auch mit Beton und Schotter befestigt. Die Asphaltsschicht ist in vielen Bereichen z. T. sehr stark beschädigt. Unterhalb der Asphaltsschicht befindet sich eine Betontragschicht mit unterschiedlichen Dicken von 16 bis 20 cm. Der darunter befindliche Untergrund hat eine weiche bis steife sowie teilweise breiige Konsistenz. Die Straßenbreiten variieren in diesem Bereich stark zwischen 3,00 und 8,60 m. Die Erschließungsstraßen sind überwiegend 5,50 m breit. Die überwiegend beidseitig angeordneten, 2,00 m breiten, asphaltierten Gehwege, sind durch einen 1,50 bis 1,80 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgegrenzt.

Bei der auf 5 m abgeteuften Bohrung wurde in einer Tiefe von 4,55 m Grundwasser angetroffen. Bei den restlichen, 2 m tiefen Bohrungen, wurde kein Grundwasser angetroffen. Das entspannte Niveau des oberen, weitflächig bedeckten Grundwasserleiters bewegt sich nach hydrogeologischem Kartenmaterial im Mittel um 30 bis 30,5 m ü.NN und kommuniziert mit den Wasserständen der Havel. Das Areal liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstliegende Schutzgebiet befindet sich ca. 1 km südlich.

4.6.3 Medienerschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der LHP ist gegeben. Östlich des Areals, im Bereich der B 2/Potsdamer Chaussee sind Trinkwasser- Strom- und eine Gasleitung zu finden. Südwestlich, im Bereich der Gellertstraße, ist eine Schmutzwasserdruckleitung sowie Trinkwasser, Strom und eine weitere Gasleitung zu verzeichnen.

Das vorhandene Schmutzwasserdruckleitungssystem DN 200 in der Gellertstraße speist in die Kläranlage Satzkorn ein und ist derzeit in der Lage noch nennenswerte zusätzliche Schmutzwassermengen, ca. 3.000 Einwohnergleichwerte, aufzunehmen.

Die Vorflut der Regenentwässerung bilden der Krampnitzsee und der Fahrländer See. Teile des vorhandenen historischen Regenentwässerungsnetzes sind nach wie vor intakt; Teile der Regenwasserkanäle im Technik-Bereich wurden im Jahr 1993 abgemauert, um zu verhindern, dass Restablagerungen von Öl und anderen Stoffen durch die Regenentwässerung in den Großen Graben gelangen. Ein Auslaufbauwerk (ehemaliger Ölabscheider) im Bereich Zufahrt Gellertstraße wurde im Jahr 1993 gereinigt und stellt gegenwärtig die Verbindung zur Vorflut dar. Ein weiteres Auslaufbauwerk ist im Uferbereich Krampnitzsee auf dem LHP-Grundstück des Bootscenters vorhanden.

Das Mittelspannungsnetz entlang der B 2/Potsdamer Chaussee verfügt noch über nennenswerte Kapazitäten und ist lt. Aussagen der EWP (Energie und Wasser Potsdam GmbH) ausreichend dimensioniert.

Die Versorgungsträgerschaft für Gas lag bis zum 31.12.2011 bei der NBB GmbH (Netzbetrieb Berlin – Brandenburg GmbH) und ist mit Beginn des Jahres 2012 in die Zuständigkeit der EWP übergegangen. Der Kasernenkomplex liegt ca. 2 km vom nächst möglichen Anbindepunkt an das Mitteldruckgasversorgungsnetz entfernt.



- 1) Die künftige Haupteerschließungsstraße (ehem. Ketziner Str.)
- 3) Haupteerschließungsstraße als Allee (Planstraße 4)
- 5) Straße, Bürgersteig und Regeneinlauf (Mannschaftsgebäude)
- 7) Typischer Straßenzustand in der Wohnsiedlung
- 2) Die Haupteerschließungsstraße C verläuft durch ein Haus
- 4) Straßenzustand im historischen Kasernenbereich
- 6) Sorgfältig verlegtes Granitpflaster (Mannschaftsgebäude)
- 8) Befestigte Flächen im Technikbereich



9) Historischer Straßen-Regen-Einlauf

11) Viele Kanaldeckel fehlen, Bewuchs breitet sich aus

13) Offenes Kanal-Bauwerk

15) Regenwassereinlauf in der Wohnsiedlung

Fotos: G. Fuderholz

10) Kanalschacht im Technik-Bereich

12) Die Regenentwässerung funktioniert weiter

14) Fernwärme-Leitungen durchziehen große Geländeteile

16) Der Ölabscheider im Fahrländer Graben

Innere Erschließung

Regenentwässerung

Im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes befindet sich ein geschlossenes Regenentwässerungssystem, über das zwar Genehmigungsplanunterlagen aus 1937/43 vorliegen, aktuelle Bestandspläne, die Auskunft über genaue Lage und vor allem aktuellen Zustand der Anlagen geben, gibt es nicht. Aufgrund dieser Situation wurde im Rahmen der VU in Teilbereichen des Netzes eine TV-Kamerabefahrung mit vorgeschalteter Rohrreinigung durchgeführt. Das Kanalnetz besteht aus Kanälen mit Dimensionen zwischen DN 150 bis 800. Die Regenwasserkanäle liegen im unbefestigten Seitenbereich und nicht übermäßig tief. Die untersuchten Kanäle waren stark verschlammte. Insgesamt wurden 72 m Regenwasserkanal unterschiedlicher Größe punktuell untersucht.

Eine Untersuchung des gesamten, ca. 4 bis 5 km umfassenden Regenwassernetzes, war aus Kostengründen nicht möglich. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die größeren Kanäle, DN 800, sich in einem relativ guten, sanierbarem Zustand befinden. Die Seitenkanäle waren zum großen Teil abgemauert. Die befahrenen kleineren Kanäle, die zum größten Teil im Wurzelbereich der Bäume liegen, zeigen starke Schäden durch Verwurzelung. Eine wirtschaftliche Sanierung scheint hier nicht mehr möglich zu sein. Die vorhandenen Abläufe sind zum überwiegenden Teil ohne Abdeckung und stark verschmutzt.

Hinsichtlich eines Regenwassernetzes in der Wohnsiedlung liegen keine Planunterlagen vor. In den bereits zur Errichtungszeit der Kaserne gebauten Straßen sind Regenwassereinläufe vorhanden, was auf vorhandene RW-Kanäle schließen lässt. Wahrscheinlich sind diese Kanäle nicht mehr nutzbar. Es muss im weiteren Verfahren eine Prüfung erfolgen.

Schmutzwasser

Unter Ziffer 4.6.3 wurde bereits auf die lückenhaften Bestandsunterlagen im Bereich der leitungsgebundenen Erschließung hingewiesen. Die einzigen Unterlagen ergeben sich aus den Untersuchungen des Dipl.- Geologen Peter Füllung aus dem Jahre 1993 und aus den Plänen zur Schmutz- und Regenentwässerung aus dem Jahr 1937. Für den Bereich der Wohnsiedlung sind keine Informationen in diesen Unterlagen enthalten. Seit 1938 und nach der Erweiterung des Klärwerkes 1986 - 88 erfolgte die Schmutzwasserentsorgung über ein Pumpwerk in das alte Klärwerk Krampnitz und von dort aus in den Krampnitzsee. Beide sind nicht mehr in Betrieb (siehe Kapitel 2.4).

Trinkwasser

Über das Trinkwassernetz liegen keine Unterlagen vor. Es ist davon auszugehen, dass das existierende Trinkwassernetz nicht mehr nutzbar ist und erneuert werden muss.

Strom

Über das Stromnetz liegen ebenfalls keine Unterlagen vor. Es ist davon auszugehen, dass das existierende Stromnetz nicht mehr nutzbar ist und erneuert werden muss.

Gas

Es liegen keine Informationen über ein Bestandsgasnetz vor. Es ist davon auszugehen, dass in der Vergangenheit keine Gasversorgung in der Kaserne existierte.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgte in der Vergangenheit durch ein Fernwärme-/Nahwärmenetz, welches aus 3 Heizkraftwerken gespeist wurde. Die Kraftwerke wurden mit Kohle gefeuert. Die (Heiz)Kraftwerke sind bis auf die Gebäudehüllen nicht mehr vorhanden. Vorhanden sind ebenfalls noch z. T. die ehemaligen Kohlebunker.

Über das Leitungssystem existieren keine Unterlagen. Es ist davon auszugehen, dass das Leitungssystem zwar noch vorhanden, aber nicht mehr nutzbar ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der realen Bestandssituation zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Erschließung des gesamten Areals gemäß § 123 BauGB weder im Hinblick auf die Verkehrserschließung noch im Hinblick auf die leitungsgebundene Erschließung gesichert ist.

4.6.4 ÖPNV

Gegenwärtig führen 6 öffentliche Buslinien des Verkehrsbetriebs Potsdam (VIP) und der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unmittelbar am Kasernenareal vorbei. Dies sind:

- Buslinie 609 Kartzow - Hauptbahnhof Potsdam
- Buslinie 638 Rathaus Spandau - Hauptbahnhof Potsdam
- Buslinie 639 Rathaus Spandau - Hauptbahnhof Potsdam
- Buslinie 697 Berlin Kladow - Heinrich-Heine-Weg Potsdam
- Buslinie 604 Falkensee - Hauptbahnhof Potsdam
- Nachtbuslinie N15 Groß Glienicke - Hauptbahnhof Potsdam

Tagesverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist im Tagesverkehr an die LHP, die Bundeshauptstadt und das Umland angeschlossen. Der Hauptbahnhof Potsdam wird von den Buslinien Montag bis Sonntag stündlich, wochentags in der Hauptverkehrszeit halbstündlich, angefahren. Dabei durchqueren die Linien, von Norden kommend, die Potsdamer Innenstadt mit u. a. direktem Halten am Rathaus und der Brandenburger Straße (Haupteinkaufsstraße der Potsdamer Innenstadt). Das Gleiche gilt für die Gegenrichtung. Der Berliner Stadtbezirk Spandau wird von den Buslinien Montag bis Sonntag stündlich, wochentags in der Hauptverkehrszeit halbstündlich, angefahren. Das Gleiche gilt für die Gegenrichtung. Endstation in Spandau ist „S+U Rathaus Spandau“, damit ist der Übergang zum Berliner Netz von S- und U-Bahn gegeben. Die nördlichen Potsdamer Ortsteile (Fahrland, Satzkorn) sind wochentags halbstündlich angeschlossen, am Wochenende besteht ein stündlicher bzw. zweistündlicher Takt.

Nachtverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag stündlich über die Potsdamer Innenstadt mit dem Potsdamer Hauptbahnhof verbunden.

4.7 Munitionsvorsorge

Kampfmittelverdacht Kasernenanlage Krampnitz

Nach Angabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg (KMBD) besteht für die Kaserne Krampnitz ein allgemeiner Kampfmittelverdacht basierend auf der militärischen Nutzung der Liegenschaft in der Vergangenheit. Im Ergebnis der Luftbildauswertung durch den KMBD konnten keine Kriegseinwirkungen des II. Weltkrieges abgeleitet werden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sollten jedoch die Ende des II. Weltkrieges angelegten Verteidigungsanlagen beachtet werden.

Hier handelt es sich um Deckungen, Splittergräben, Unterstände oder sog. „Mannlöcher“ (Abb. 4.21). Es kann davon ausgegangen werden, dass, wenn Munition vorhanden ist, diese nicht frei zugänglich ist. Der KMBD verfügt aktuell über keine konkreten Kenntnisse zu möglichen Belastungen aus der Zeit der Belegung durch russische Truppen nach 1945 bis zum Abzug der WGT und bescheinigt – Stand 28. April 2011 – keine akute Gefahr für Leib und Leben bei Betreten der Liegenschaft. Dies gilt jedoch nicht für Bauarbeiten.

Da der Untersuchungsbereich als allgemein kampfmittelbelastet eingestuft ist, sind bei Bodeneingriffen, Abbrucharbeiten und Entsiegelungsmaßnahmen entsprechende Gefahrenvorsorgemaßnahmen zu treffen. Die Kosten für die Sondierung, die Freilegung von Kampfmitteln bzw. die kampfmitteltechnische Baubegleitung sind vom Auftraggeber zu tragen und von einer nach § 7 des Sprengstoffgesetzes zugelassenen Fachfirma auszuführen. Baugenehmigungen dürfen in Gebieten, die als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind, nur bei Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt werden. Durch die BBG wurden im Jahr 2001 im Rahmen einer vorläufigen Kostenschätzung zur Gewährleistung der Kampfmittelsicherheit die Kosten für eine kampfmitteltechnische Baubegleitung auf der Gesamtliegenschaft bei Abriss, Tiefenentrümmerung und Sanierungsmaßnahmen mit ca. 600.000 EUR beziffert. Da seit dem Jahre 2001 wiederholt o. g. Maßnahmen durchgeführt wurden, sind aus Plausibilitätsgründen nur noch 500.000 EUR angesetzt.

4.8 Einbeziehung des Umfeldes

Die Beziehungen des Kasernen-Areals zu seinem Umfeld sind zum großen Teil bereits in Kapitel 4.2 beschrieben und deshalb auch vorgeschlagen worden, Randbereiche des Gebiets der VU zum Bestandteil eines künftigen Planungsbereichs zu machen, insbesondere das Westufer des Krampnitzsees, das im Zuge der Konversion ebenfalls weiterentwickelt werden muss. Im Folgenden werden weitere Umfeldbeziehungen beschrieben, die ebenfalls von Bedeutung sind, aber keine direkte Ausweitung des Planungsbereichs verlangen.

4.8.1 Das Luch

Die Nordgrenze des Gebiets der VU liegt gegenwärtig auf der Südseite des Großen Grabens, der in West-Ost-Richtung verläuft und das Luch entwässert. In großen Teilen des Jahres handelt es sich bei dem Graben um ein stehendes oder nur sehr langsam fließendes Gewässer. Die Ufer sind unbefestigt, haben einen weichen Untergrund und sind stark bewachsen. Der Graben hat im Westen 2 Hauptarme, die etwa in der Mitte der nördlichen Kasernen-Grenze zusammenfließen, wo sich ein Durchgang durch einen Dammweg befindet, der aus der Kaserne in die Döberitzer Heide führt; danach verzweigt der Graben sich erneut nach Osten in 2 Arme, die in dem großen Teichgewässer zusammenfließen, das sich als Folge des Torfabbaus am Ostrand der Kaserne gebildet hat.



Blau = Großer Graben
 Rot = vorhandene Wege aus der Kaserne



Der Graben ist Eigentum der LHP mit einer Ausnahme: Der östliche bogenförmige Abschnitt (im Bild rechts unten) gehört zum Eigentum der jeweiligen Flurstücke, durch die er verläuft. Das Grabensystem wird unterhalten durch den Wasser- und Bodenverband „Grosser Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“ in Nau- en, der mit der LHP jährlich einen entsprechenden Vertrag abschließt. Es haben in den letzten Jahren keine Unterhaltungsarbeiten stattgefunden und solche sind auch nicht geplant. Nach Auskunft der LHP hat seit der Eingemeindung des Gebiets 2003 noch keine systematische Bestandsaufnahme stattgefunden. Es sind bisher auch keine Probleme bekannt geworden.

Das Gebiet zwischen der Kaserne und dem Grabensystem ist durchweg unbewirtschaftet und hat sich seit dem Ende des Torfabbau im Jahr 1981 natürlich bewaldet. Erhebliche Teile sind sumpfig und moorig. Fast im gesamten Gelände sind von der LHP in den Jahren 2005 und 2006 diverse Biotope festgestellt worden, deren Flächen damit unter Naturschutz stehen. Innerhalb der Flächen befinden sich mehrere von den WGT angelegte Müllablagerungen, die bereits 1992 beschrieben worden sind. Die Untere Bodenschutzbehörde der LHP hat am 09.01.2012 hierzu folgendes mitgeteilt: „Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht z. Zt. kein Anlass für weitere Maßnahmen.“

Aus der Kasernenanlage führen 3 Dammwege über den Großen Graben nach Fahrland und in die Döberitzer Heide. Die 2 östlichen Wege sind im Eigentum der LHP, der westliche verläuft über Privateigentum. Ein weiterer Weg verläuft von Südost nach Nordwest entlang der Grenze zwischen Potsdam und Döberitz nördlich der Biotope und des Grabensystems. Dieser Weg steht ebenfalls im Eigentum der LHP, ist aber von außen kaum zugänglich oder auffindbar und wird nicht gepflegt.

Das Gelände zwischen der Kaserne und der Stadtgrenze stand bis vor kurzem im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) mit dem Verwalter Bundesforstverwaltung und der BVVG (Bodenverwertungs u. -verwaltungs GmbH); einige Flurstücke sind im Eigentum der LHP. Im Zuge der 2007 von der Bundesregierung beschlossenen Strategie zur biologischen Vielfalt wurde Ende 2011 beschlossen, die Flächen der BIMA und der



Abb, 4.22 Flurstücke und Eigentumsverhältnisse im Luch

BVVG an die Sielmann-Stiftung zu übertragen, die bereits die Verfügung über den direkt anschließenden ehemaligen Truppenübungsplatz Döberitzer Heide hat. Damit würde künftig das Kasernengelände direkt an das Naturschutzgebiet der Sielmann-Stiftung grenzen. Dies stellt für ein künftiges Wohngebiet einen Standortvorteil dar, weil die Nachbarschaft dauerhaft unbebaut bleibt und als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht.

Andererseits hat das Gebiet aufgrund der hundertjährigen militärischen Vornutzung etliche Probleme, die einer angemessenen Lösung bedürfen:

- es ist von zahlreichen Unterständen, Gruben und Gräben durchzogen;
- es ist Kampfmittelverdachtsgebiet, in dem während der Nutzung durch die WGT-Truppen auch scharfe Kampfmunition verschossen worden ist;
- eine Munitions-Räumung hat bisher nicht stattgefunden und ist wegen der Dimension auch praktisch kaum vollständig möglich.



Abb. 4.23 Entwurf des Landschaftsplans 2011, Plan K 4.4 – Erholung
Quelle: LHP

Daher darf das Gelände nur auf Wegen betreten werden, auf denen vorher eine Munitionssuche und -räumung stattgefunden hat. Das Betreten der anschließenden Waldflächen muss dagegen untersagt bleiben und durch möglichst effektive Barrieren auch erschwert oder verhindert werden. Im Bereich der Sielmann-Stiftung hat das Bundesforstrevier Döberitzer Heide Anfang der 90er Jahre entlang der Wege Abgrenzungen/Dämme aus Ästen und Gestrüpp angelegt.

Für das Gelände nördlich der Kaserne ist wegen der künftig benachbarten Wohnsiedlung mindestens folgendes erforderlich:

1. Das Ufer des Großen Grabens muss auf der Süd (= Kasernen) -Seite durch Barrieren vor Betreten geschützt werden. Dies kann durch die geplante Benjes-Hecke gewährleistet werden, die zum Schutz der Biotope innerhalb des Kasernen-Areals angelegt werden soll.
2. Die Gräben selbst müssen von Schrott und Munition befreit werden. Explodierende Munition in den Gräben muss als Gefahr ausgeschlossen werden.
3. Ebenso müssen die im Eigentum der LHP stehenden Wege eine Munitionsräumung erfahren und durch Barrieren von den umgebenden Luch- und Waldflächen abgegrenzt werden.
4. Die Wege müssen einmalig benutzbar gemacht und dauerhaft als Waldwege unterhalten werden.
5. Mit der Sielmann-Stiftung muss eine dauerhafte Vereinbarung über die gemeinsame Nutzung von Flächen und Wegen geschlossen werden.

Wenn dieses geschieht, steht den Bewohnern der Anger-Höfe und ihren Kindern gefahrlos das große Natur-nahe Gelände als Naherholungsgebiet zur Verfügung, was sich als Standort-Vorteil und Attraktion herausstellen kann.

4.8.2 Dorf Krampnitz

Zur Dorflage sollte der Zugang erleichtert werden, weil sich hier u. a. Möglichkeiten der Naherholung, des Reitsports u. ä. bieten und reizvolle Blicke in die Landschaft eröffnen. Künftig wird der Übergang über die stark befahrene B 2 durch den geplanten Kreisverkehr am Torplatz wesentlich erleichtert. Dies ist aber voraussichtlich für den Zugang zum Dorf unzureichend, weil der Kreisel davon zu weit entfernt ist. Deshalb sollte im Bereich der ehemaligen Zufahrt Ost, wo der Rotkehlchen-Weg ins Dorf Krampnitz führt, eine weitere Wege-Beziehung für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden (siehe Kapitel 4.2.4).

4.8.3 Fahrländer See

Der große und flache Fahrländer See, der nur eine Wassertiefe zwischen 1 und 3 m hat, für den Motorbootverkehr gesperrt ist und früher vor allem als Fischgewässer diente, ist gegenwärtig für Spaziergänger von Norden kaum zugänglich. Es sollte daher überlegt werden, wie der im Eigentum der LHP befindliche Uferweg von Drei Mohren nach Fahrland in Richtung Kaserne stärker zugänglich gemacht werden kann, um Gelegenheiten zum Spaziergehen, Jogging u. ä. in Seenähe zu eröffnen. Der Entwurf des Landschaftsplans gibt hierfür das Konzept bereits vor (siehe Abb 4.23). Potentielle Wegeflächen sind bereits im Eigentum der LHP.