

# Protokollauszug

aus der  
77. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und  
Bauen  
vom 12.02.2013

---

öffentlich

## **Top 3.7 Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet der Kaserne Krampnitz, Stand der Bearbeitung und weitere Verfahrensschritte**

### **13/SVV/0061 zur Kenntnis genommen**

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) führt an, dass mit der Vorlage die Gelegenheit gegeben werden soll, sich mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen auseinanderzusetzen, bevor der Beschluss zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gefasst wird. Herr Goetzmann geht anhand der Karte auf die Historie der Kaserne Krampnitz ein.

Das Gelände von insgesamt 150 Hektar umfasst ca. 120 Hektar Bauflächen (inklusive Erschließungsflächen und privaten Freiflächen), über 30 Hektar sollen als Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche und Wald genutzt werden. Der Bericht schlägt vor, auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz und den angrenzenden Bereichen ein Wohngebiet mit etwa 1.600 Wohnungen und den dazu notwendigen Kinderbetreuungs- und Nahversorgungseinrichtungen zu realisieren.

Das Konzept sieht vor, das gesamte Gebiet in vier Teilgebieten, die sich hinsichtlich städtebaulicher Struktur, Gebäudebestand und -zustand, naturräumlicher Gegebenheiten sowie Umbaube-  
darf voneinander unterscheiden, zu entwickeln:

„Klinker-Höfe“ - die unter Denkmalschutz stehenden Mannschaftsgebäude der Kaserne sollen in Wohnhäuser umgebaut werden. Hier sind 900 Wohnungen in dreigeschossigen Häusern auf großen Grundstücken in einem durchgrünten Umfeld geplant.

„Berg-Viertel“ - in der ehemaligen Siedlung für Handwerker und Unteroffiziere mit verhältnismäßig kleinen Wohnungen sollen die dort nachträglich errichteten neun Plattengebäude und weitere Einfügungen kurzfristig zurückgebaut und die 50 historischen Häuser saniert und für heutige Wohnbedürfnisse umgebaut werden. Als Ergänzung der Siedlung sind 30 neue Doppelhäuser geplant. Nach Sanierung und Neubau wird die Wohnsiedlung knapp 190 Wohnungen in Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern enthalten. Die Realisierung dieses Bereichs erscheint innerhalb der nächsten vier Jahre möglich.

„Anger-Dörfer“ - auf dem 74 ha großen ehemaligen Technikbereich der Kaserne sollen nach Beräumung des Gebietes und anstatt einer flächigen Bebauung dort 22 neuartige „Anger-Dörfer“ errichtet werden, die jeweils von einem eigenen Grünraum umgeben werden. Jedes Dorf hat eine innere Baufläche von 9.000 m<sup>2</sup>. Der Abstand zwischen den Bauflächen zweier Dörfer beträgt etwa 30 m. Insgesamt enthält das Planungskonzept in den Anger-Dörfern 460 Wohnungen.

„Schöne Aussicht“ - am Südhang des Aasbergs mit Blick auf den Fahrländer See sollen in den letzten Jahren der gesamten Maßnahme 90 höherwertige Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften angeboten werden.

Wesentliches Ziel der Landeshauptstadt - neben der Schaffung des dringend benötigten neuen Wohnraums - besteht darin, die Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich tragfähig zu gestalten und die finanziellen Belastungen für den kommunalen Haushalt so gering wie möglich zu halten. Die errechneten Ausgaben für Abrisse, Altlastensanierungen, Grünanlagen, Straßenneubau, Planungsleistungen, drei Kindertagesstätten sowie die notwendigen Grundschulplätze übersteigen die kalkulierten Einnahmen.

Unter Berücksichtigung der anfallenden Kreditkosten für die Vorfinanzierung der Entwicklungsleistungen, entsteht bei der derzeitigen Finanzplanung, die alle möglichen Risiken in die Berechnung einbezogen hat, am Ende der Maßnahme ein Defizit von ca. 10,7 Millionen Euro. Dem stehen die mit der Entwicklung verbundenen und gesteigerten stadtwirtschaftlichen Einnahmen sowie fiskalische Effekte, wie Zuwächse im Steueraufkommen und bei einwohnerbezogenen Schlüsselzuweisungen, gegenüber.

Der mit dieser Maßnahme entstehende Mobilitätsbedarf kann auf den vorhandenen und geplanten Verkehrsstraßen bedient werden.

Im Augenblick läuft ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren bei der Gemeinsamen Landesplanung bzgl. der Abweichungen zwischen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und den kommunalen Planungszielen (Flächennutzungsplan). Nur bei einem positiven Ergebnis kann die Richtung einer Entwicklungsmaßnahme eingeschlagen werden. Es ist vorgesehen, einen Entwicklungsträger unter dem Dach der Pro Potsdam mit einer solchen Maßnahme zu beauftragen, dies bedarf der Beschlussfassung der STVV.

Herr Pfrogner und Herr Jäkel nehmen Bezug auf die verkehrliche Erschließung und sprechen das Szenario nachhaltige Mobilität an. Als prioritäre Aufgabe sei die Verkehrsentwicklung des ÖPNV (Option Straßenbahn, Freihaltung der Trasse) der Entwicklungsmaßnahme voranzustellen.

Frau Hüneke betont, dass die verkehrliche Erschließung und das energetische Konzept im Zusammenhang betrachtet werden sollten. Zur Gestaltung der Angerdörfer bittet sie um Auskunft, welche städtebaulichen Figuren/Formen hier angedacht sind und welche Möglichkeiten der Einflussnahme bestehen.

Herr Klipp macht deutlich, dass vertiefende Untersuchungen gemacht werden müssen und auch für den einen oder anderen Teil Städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt werden können. Bzgl. des Energie-Konzeptes und der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung sei auch die Frage der Fördermittelzuwendungen offen. Herr Klipp gibt die Empfehlung sich die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu einer TRAM nach Krampnitz aus dem Jahr 2008 anzusehen.

Herr Jesse (GF POLO GmbH) informiert, dass entscheidendes Kriterium die Finanzierung sei, um städtebauliche Strukturen in einem bestimmten Zeitraum und in bestimmter Weise realisieren zu können. Dabei ist eine Kalkulation der Einnahmen und Ausgaben gegenüberzustellen. Bzgl. der verkehrlichen Erschließung berichtet Herr Jesse, dass dies über die Ketziner Straße sichergestellt werde, die jeweils mit einem Kreisverkehr an die Gellertstraße und die B 2 angeschlossen wird.

Der Ausschussvorsitzende greift das Angebot der Verwaltung auf, wenn es grundsätzliche Fragen gibt, diese gebündelt und rechtzeitig an die Verwaltung zu übermitteln.

Zu gegebener Zeit wird diese Thematik erneut im SB-Ausschuss aufgerufen werden.