



Erik Wolfram, Sigrun Rabbe

# 30 Jahre Stadtentwicklung in Potsdam

## Stadtteilentwicklung im Bornstedter Feld und in Krampnitz

**Im Jahr 1989 setzte mit der politischen Wende ein tiefgreifender Veränderungsprozess ein, der sich erheblich auf die Entwicklung der Städte im Osten Deutschlands auswirkt, dies gilt natürlich auch für Potsdam. Während die Potsdamer Bevölkerungszahl seit den 1970er Jahren über zwei Jahrzehnte stetig gewachsen war – von 110.000 auf über 140.000 Einwohner-, prägte nun Abwanderung und Schrumpfung die Entwicklung. Dies betraf nicht nur die Einwohnerzahl, auch die wirtschaftliche Basis der Stadt veränderte sich tiefgreifend. Die ohnehin nur relativ schwach ausgeprägte Industrie (z. B. Eisenbahnbau) und militärische Nutzungen verschwanden fast vollständig und hinterließen großflächige Brachen. Die Schrumpfungsphase ab 1989 dauerte in Potsdam ein Jahrzehnt, zunächst durch Abwanderung in die alten Bundesländer, aber bereits nach wenigen Jahren vor allem durch eine Suburbanisierung in die Nachbargemeinden. Potsdam verlor in diesem Jahrzehnt über 10.000 Einwohner, Wohnungen und Infrastruktur standen in erheblichem Umfang leer.**

Ein Abriss von Wohnungen konnte aber vermieden werden, denn anders als in den meisten Städten der neuen Bundesländer drehte sich die Entwicklungsrichtung schon im Jahr 2000 wieder um. Die Zahl der Einwohner stieg wieder, getragen vor allem durch Zuwanderung und durch einen Geburtenüberschuss. Die Gemeindegebietsreformen 1993 und 2003 führten zu einer deutlichen Vergrößerung des Stadtgebiets, einige der stark gewachsenen Umlandgemeinden wurden zu einem Teil Potsdams. Seit der Trendwende im Jahr 2000 ist die Stadt um 56.000 Menschen gewachsen, heute leben in Potsdam über 186.000 Menschen. Die aktuelle städtische Prognose (Basisjahr 2019) geht von einem weiterhin deutlichen Wachstum bis auf 218.000 Einwohner im Jahr 2040 aus.

Die Diskussion über die wachsende Stadt konzentriert sich in Potsdam oft auf die Einwohnerzahl, aber in Potsdam wuchs auch die Zahl der Arbeitsplätze kontinuierlich – in den letzten 30 Jahren noch stärker als die Einwohnerzahl. Der Wegfall der Arbeitsplätze in der Industrie wurde mehr als kompensiert durch neue Arbeitsplätze im tertiären Sektor: in der öffentlichen Verwaltung, in der Forschung und Wissenschaft und im Tourismus. Es gelang, die vorhandenen Potsdamer Kompetenzen, z. B. in der Filmwirtschaft oder der Geowissenschaft, zu erhalten und auszubauen, ergänzt durch den Ausbau und die Neugründung von Hochschulen und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Medien- und IT-Sektor, in den Klimawissenschaften, in Life Science und weiteren zukunftsfähigen Bereichen.

Die Entwicklung Potsdams steht natürlich im direkten Zusammenhang mit der großen Nachbarstadt Berlin, mit einer besonderen Doppelrolle: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum und zieht mit dem Arbeitsplatz- und Studienplatzangebot Menschen aus Brandenburg, den anderen Bundesländern und aus dem Ausland an. Potsdam ist aber gleichzeitig (aus Berliner Sicht) „Umland“. Der

Entwicklungsdruck, der Berlin in den vergangenen Jahren prägte, ist auch in Potsdam deutlich zu spüren.

Neben der Sanierung der historischen Innenstadt und der Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Stadtteile war schon kurz nach 1989 die Entwicklung großer Konversionsgebiete wesentlicher Baustein der Stadtentwicklung. Dies betrifft sowohl die Konversion vormals industrieller Gebiete, wie in Babelsberg, als auch die großen, militärisch genutzten Flächen vor allem im Norden der Stadt. Die Entwicklung der zwei größten Gebiete soll im Folgenden kurz skizziert und verglichen werden: das Bornstedter Feld und Krampnitz.

### Das Bornstedter Feld

Das rund 300 ha große Areal des Bornstedter Feldes war jahrhundertlang militärisch genutzt worden, zuletzt durch die sowjetische Armee. Es war nach dem Abzug der Truppen 1994 geprägt von verlassenen, freigezogenen Kasernenanlagen. Eine mit Altlasten und Munition belastete Branche quasi fußläufig vor den Toren der Innenstadt mit einer besonderen Lagegunst in der historischen Kulturlandschaft: eingebettet zwischen den Höhenpunkten von Ruinenberg und Pfingstberg sowie der Weite der Lennéschen Feldflur, den Waldflächen des Nedlitzer Holzes und der Wasserlage am Jungferensee. Die Stadt Potsdam erkannte das Potenzial angesichts der Bedarfe an neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen für eine wachsende Kommune und hatte die Weitsicht, bereits 1993 eine Entwicklungssatzung zu beschließen.

Mit dem Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB konnten die Flächen, weitgehend im Eigentum von Bund und Land, vom von der Stadt eingesetzten Entwicklungsträger erworben und in das Treuhandvermögen eingebracht werden. Mit der Flächenverfügbarkeit übernahmen die Stadt und der Entwicklungs-

träger als Treuhänder die Regie über die künftige Bauland- und Siedlungsentwicklung: Im Potsdamer Norden sollte ein neuer Stadtteil für rund 15.000 Menschen auf etwa 300 Hektar Fläche entstehen.

Mit dem sogenannten „BDA-Konzept“, erarbeitet von einer Arbeitsgruppe von Bonner und Potsdamer Architekten von 1993, wurde die Grundstruktur des neuen Stadtteils festgeschrieben, der die Idee einer urbanen Dichte mit viel Grün, Nachhaltigkeit und einem zukunftsweisenden Mobilitätsansatz verknüpfte. Das zentrale ehemalige Übungsgelände sollte die grüne Mitte werden, um den sich die unterschiedlichen Kasernenanlagen, jeweils als Nukleus eines neuen Quartiers, gruppieren. Dabei kamen dem Erhalt und der Sichtbarmachung der landschaftsräumlichen Bezüge eine übergeordnete Bedeutung zu. Das städtebauliche Konzept von 1993 erwies sich als sehr robust und konsistent, es ist heute im Stadtgrundriss und vor Ort gut ablesbar. Gleichzeitig war das Konzept flexibel genug, um auf Anforderungen aus der Öffentlichkeit, der aufwachsenden Bewohnerschaft und aus der Politik reagieren zu können.

## Bundesgartenschau 2001 als Motor

Ein Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Entwicklung des Bornstedter Feldes war die Durchführung der Bundesgartenschau 2001 mit dem Schwerpunkt Konversionsflächen. Die Veranstaltung war für die Gestaltung und Fertigstellung eines 60 ha großen Parks als zentralem Ausstellungsgelände eine – aus heutiger Sicht – mutige und fast nicht einlösbare Aufgabe, denn zwischen Bewerbung und Fertigstellung des Parks sowie der Straßenbahntrassen lagen nur fünf Jahre. Eine solche Entwicklungsgeschwindigkeit ist vor dem Hintergrund heutiger Planungsverfahren nicht mehr vorstellbar.

Nach dem Kraftakt der Bundesgartenschau wurde das Vorhaben Bornstedter Feld Schritt für Schritt umgesetzt: vielfältige Wohnangebote von Eigentum bis Mietwohnungen für den Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung, studentisches und altersgerechtes Wohnen, die Schaffung sozialer Wohnangebote und sozialverträglich geförderter Wohnungsbau für eine im Verhältnis der Stadtbevölkerung eher etwas jüngere und familienorientierte Bevölkerung. Die Bebauungstypologie bewegte sich zwischen denkmalgeschützten ehemaligen Kasernen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, ehemaligen Kasernen der Wehrmacht, Plattenbauten aus den 1970er Jahren und Neubauten ab dem Ende der 1990er Jahre vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohnungsbau in Zeile und Block. Trotz der Orientierung am städtebaulichen Grundgerüst ist die Reaktion auf die sehr geringe Nachfrage der Wohnungswirtschaft nach Geschosswohnungsbau um die Jahrtausendwende auch gut ablesbar: In einigen Quartieren entstanden deutlich mehr Einfamilien- und Reihenhäuser als ursprünglich geplant.



Abb. 1 und 2: Gebäude der Garde-Ulanen-Kaserne vorher und nachher (Quelle Abb. 1: FilmArt, Abb. 2: Frank Gaudlitz)

Mit dem Aufwuchs wurden parallel Kitas und Schulen errichtet, das Erschließungsnetz sowie die Grün-, Sport- und Spielflächen in den jeweiligen Quartieren komplettiert. Dabei wurden Aspekte der Nachhaltigkeit, u. a. Versickerungskonzepte für Regenwasser und Maßnahmen für den Artenschutz, zukunftsorientiert umgesetzt. Ganze Quartiere ausschließlich über Mulden und Rigolensysteme zu entwässern, hatte zum damaligen Zeitpunkt noch Experiment- und Modellcharakter.

## Wohnen und Arbeiten

Auf dem Bornstedter Feld wird allerdings nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet: Bereits mit der Fachhochschule im Quartier Pappelallee wurde die Wissenschaft im Stadtteil verortet. Mit dem Campus am Jungfernsee entstand ein innovativer Schwerpunkt für die IT-Branche. Neben dem Gründerzentrum in der Kaserne Kirschallee und vielfältigen Büronutzungen wird darüber hinaus auch produziert. In historischen ehemaligen Pferdeställen werden hochspezialisierte, medizinische Geräte, Modellflugzeuge und klassische Druckerzeugnisse hergestellt.

Bei der Veräußerung der Bauflächen wurden unterschiedliche Vertriebsstrategien verfolgt. Erfolgte jahrelang der



Verkauf der Flächen über lange Zeit im Höchstgebotsverfahren, wurden in den letzten Jahren verstärkt Konzeptvergaben zum Festpreis mit Vorgaben für Sozial- und Nutzungsbindungen umgesetzt, in Anhandgabeverfahren auch Grundstücke gezielt an Baugruppen vergeben. Heute leben im Bornstedter Feld 14.500 Menschen, die im Rahmen einer Haushaltsbefragung von 2020 „ihren“ Stadtteil sehr positiv bewerten. Gerade mit dem Volkspark und den damit verbundenen Kultur- und Freizeitangeboten ist der Stadtteil aber auch ein Ort für alle Potsdamerinnen und Potsdamer.

### Krampnitz

Während die Entwicklung des Bornstedter Feldes in den nächsten Jahren abgeschlossen wird, beginnt einige Kilometer nördlich die Entwicklung eines neuen Gebiets: Die ehemalige Kaserne Krampnitz ist das neue große Entwicklungsgebiet Potsdams, gelegen zwischen Krampnitzsee und Fahrländer See, direkt südlich des Schutzgebiets Döberitzer Heide und etwa sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Insgesamt sollen auf rund 140 Hektar Fläche etwa 10.000 Menschen in rund 4900 Wohnungen ein neues Zuhause finden, es sind etwa 3000 Arbeitsplätze geplant. Aktuell wird von einer Entwicklungszeit von etwa 20 Jahren ausgegangen, rund ein Drittel der aktuellen städtischen Potenzialflächen für Wohnungsbau befinden sich derzeit in Krampnitz.

#### Welche Aspekte ähneln der Entwicklung im Bornstedter Feld, wo unterscheiden sich die Gebiete?

Krampnitz wurde schon 1991 von der sowjetischen Armee verlassen, musste aber deutlich länger auf eine Entwicklung warten und ohne Bundesgartenschau als Impuls auskommen. Vom Land Brandenburg an private Investoren veräußert, blockierten jahrelange rechtliche Auseinandersetzungen eine Entwicklung. Erst der Einstieg der Deutschen Wohnen (heute Vonovia) ermöglichte eine Umsetzung der Planung. Der Gesellschaft gehören heute etwa ein Drittel der Flächen, auf denen sie die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Neubauten plant. Auch in Krampnitz wird das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angewendet, 2013 wurde die Entwicklungssatzung beschlossen. Das Entwicklungskonzept wurde 2018 in einem Wettbewerbsverfahren konkretisiert. Das Konzept von Machleidt Städtebau und Stadtplanung, Sinai Landschaftsarchitekten, SHP Ingenieure und performative architektur entwickelt den denkmalgeschützten Bestand der Kaserne weiter und ergänzt ihn mit neuen Quartieren. Aus dem ehemaligen Reitplatz wird ein zentraler Park mit sieben Hektar Größe.

Krampnitz entsteht nach dem Vorbild der europäischen Stadt. In den vielen denkmalgeschützten Gebäuden und ergänzenden Neubauten verbinden sich Wohnen, Gewerbe, Handel und Kultur vor Ort zu einer kleinteiligen, lebendi-

gen Mischung. Differenziert nach Quartierslage, finden sich stark frequentierte Angebote, wie Einzelhandel oder Gastronomie- und Freizeitnutzungen rund um die zwei Stadtplätze, während wohnverträgliche Nutzungen, wie Büros, Praxen und Ateliers, auch in dezentralen Lagen Platz finden können. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine besondere Herausforderung vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen.



Abb. 3: Masterplan Krampnitz (© Machleidt GmbH)

#### Stadt der kurzen Wege

Beim Thema Mobilität stehen im neuen Stadtteil zukunftsweisende Lösungen im Fokus. In Krampnitz entsteht eine „Stadt der kurzen Wege“, die über ein dichtes Rad- und Fußwegenetz verfügt, damit die künftigen Bewohner viele Wege des Alltags bequem zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen können. Für den Weg zum Supermarkt, zur Kita oder zum Sportplatz ist kein Auto notwendig, Radschnellwege sollen Krampnitz mit anderen Stadtteilen verbinden. Der verfolgte Ansatz ist dabei noch deutlich weitgehender als im Bornstedter Feld: Ebenerdige Stellplätze für PKW wird es mit wenigen Ausnahmen nicht geben, insgesamt soll es nur einen halben Stellplatz pro Wohnung geben. Autos sollen in Krampnitz zentral in Quartiersgaragen untergebracht werden. Diese sind nicht mehr als 300 Meter vom Wohnort entfernt und verfügen auch über Stellplätze für Gewerbetreibende und Besucherinnen und Besucher. In diesen „Mobilitätshubs“ werden sich zudem Sharingangebote und eine moderne E-Ladeinfrastruktur konzentrieren, im Erdgeschoss ergänzt um weitere Dienstleistungsangebote. Zentrales Element des Umweltverbunds ist die geplante Verlängerung der Straßenbahn nach Krampnitz. Im Vergleich der Entwicklung vor 30 Jahren im Bornstedter Feld ist der planerische Vorlauf allerdings heute deutlich aufwendiger, die Realisierung der Straßenbahn ist bis zum Jahr 2029 geplant. In den ersten Jahren wird der junge Stadtteil noch ohne Straßenbahnbindung auskommen müssen, ein deutlich verdichteter Bustakt soll Krampnitz mit der Kernstadt verbinden.

## Soziale Infrastruktur

Mit sieben Kitas, zwei Grundschulen und einer weiterführenden Schule wachsen in Krampnitz über das gesamte Stadtquartier verteilt Angebote für den Bildungsweg von der Krippe bis zum Abitur. Die Kombination verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen wird nach den guten Erfahrungen in anderen Stadtteilen auch in Krampnitz konsequent umgesetzt: Das geplante Stadtteilzentrum bietet Räume, die auch durch eine Bibliothek, eine Musikschule oder Vereine genutzt werden können. Im Gebäude der Grundschule werden auch Krippe, Kita und Hort untergebracht, die Flächenanteile können je nach Bedarf verändert werden. Die Jugendfreizeiteinrichtung entsteht zusammen mit der weiterführenden Schule. Die Begleitung des wachsenden Stadtteils durch ein Stadtteilmanagement ist von Anfang an geplant, dieses soll auch die Beteiligung der Bewohner bei der Entwicklung von Krampnitz unterstützen. Bei der Vergabe der Grundstücke wird von Beginn an die Finanzierung des Stadtteilmanagements berücksichtigt.

Anders als im Bornstedter Feld werden in Krampnitz keine Grundstücke zum Höchstgebot veräußert, sondern von Beginn an in Konzeptverfahren vergeben. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnbedarfe im Mietwohnungsbau und im Eigentum berücksichtigt werden, Ziel ist die Realisierung von mindestens einem Viertel der Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Der soziale Wohnungsbau ist damit von Anfang an unverzichtbarer Bestandteil der Entwicklung von Krampnitz. In einem ersten Schritt wurde das sogenannte „Bergviertel“ mit etwa 600 Wohnungen gezielt an Genossenschaften veräußert.



Abb. 4: Planung für Krampnitz mit neuer Straßenbahntrasse (© Loomn Architekturkommunikation)

## Technische Infrastruktur

Während im Bornstedter Feld der Anschluss über das Fernwärmenetz an das städtische Gaskraftwerk eine zeitgemäße Lösung war, setzt Krampnitz auch in Sachen Energieversorgung neue Maßstäbe: Das Energiekonzept der Energie und Wasser Potsdam (EWP) setzt konsequent auf erneuerbare

Energien, zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über ein effizientes Niedertemperaturnahwärmenetz verteilt. Die Menschen, die zukünftig hier leben werden, sollen flächendeckend CO<sub>2</sub>-neutral mit Wärmeenergie versorgt werden – und das zu möglichst verbraucherfreundlichen Preisen. Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzepts mit, zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen und die Nutzung von grünem Wasserstoff. Auch im Bornstedter Feld war die Versickerung von Regenwasser ein wichtiges Thema, die Bedeutung des Themas hat aber vor dem Hintergrund des Klimawandels nochmals deutlich zugenommen. Der Umgang mit langen Trockenperioden, zunehmender Hitze und sehr starken Niederschlägen erfordert neue Konzepte für Gebäude, Freiflächen und Straßenräume, die in Krampnitz umgesetzt werden sollen.

Die Anforderungen an Planungsprozesse sind deutlich komplexer geworden als vor 30 Jahren, das Projekt Krampnitz steht von der ersten Stunde an im Fokus der Öffentlichkeit. Ziele und Entscheidungen sind deutlich intensiver darzustellen, zu begründen und zu erläutern – dies bietet aber auch die Chance, von Anfang an die Projektziele zu diskutieren und ggf. zu modifizieren und die Stadtbewohner an den Entscheidungsfindungsprozessen teilhaben zu lassen. Diese Beteiligung wirkt sich selbstverständlich auch auf die Dauer der Planungsprozesse aus.

Potsdam nutzt nach den sehr guten Erfahrungen im Bornstedter Feld das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch in Krampnitz, weil es stadtplanerische Instrumente sehr wirkungsvoll mit aktiver Bodenpolitik verbindet. Die Entwicklung Potsdams wird mit Krampnitz nicht abgeschlossen sein – Potsdam entwickelt sich auch in Drewitz und am Schlaatz, in Golm, im Kirchsteigfeld und in anderen Stadt- und Ortsteilen. In vier weiteren Gebieten laufen derzeit vorbereitende Untersuchungen oder sind in Vorbereitung, in der Regel in Verbindung mit einer städtebaulichen Rahmenplanung auf Stadt- oder Ortsteilebene.



**Erik Wolfram**

Fachbereichsleiter Stadtplanung, Landeshauptstadt Potsdam

(Foto: Barbara Plate)



**Sigrun Rabbe**

Geschäftsführerin Sanierungsträger Potsdam GmbH

(Foto: Benjamin Maltry)