



BONN INTERNATIONAL CENTER FOR CONVERSION

B · I · C · C

BONN INTERNATIONAL CENTER FOR CONVERSION • INTERNATIONALES KONVERSIONSZENTRUM BONN

paper 49

**Konversion:  
Ein totgeborenes  
Kind in Wünsdorf-  
Waldstadt?**

*Probleme der Umnutzung des  
ehemaligen Hauptquartiers  
der Westgruppe der Truppen  
zur zivilen Kleinstadt*

**Konversion:**  
**Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?**  
Probleme der Umnutzung des ehemaligen Hauptquartiers  
der Westgruppe der Truppen zur zivilen Kleinstadt

*von Stefan Wieschollek<sup>1</sup>*

Published by  
©BICC, Bonn 2005  
Bonn International Center for Conversion  
Director: Peter J. Croll  
An der Elisabethkirche 25  
D-53113 Bonn  
Germany  
Phone: +49-228-911960  
Fax: +49-228-241215  
E-mail: [bicc@bicc.de](mailto:bicc@bicc.de)  
Internet: [www.bicc.de](http://www.bicc.de)

---

<sup>1</sup> Magisterarbeit im Hauptfach Anthropogeografie, Institut für Geografie der Universität Potsdam, begleitet durch die Bücherstadt Tourismus GmbH in Person von Herrn Borchert

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zum Begriff Konversion</b>	2
1.1 <i>Definition</i>	2
1.2 <i>Gesellschaftliche und raumordnerische Bedeutung</i>	4
1.3 <i>Akteure der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt</i>	13
<b>2. Methodik der Arbeit</b>	19
2.1 <i>Untersuchungsgegenstand</i>	19
2.2 <i>Herangehensweise</i>	21
<b>3. Historische Entwicklung der Garnisonsstadt und ihrer Umgebung</b>	28
<b>4. Lage und verkehrsräumliche Erschließung</b>	35
4.1 <i>Großräumliche Lage</i>	35
4.2 <i>Naturräumliche Lage</i>	38
4.3 <i>Politisch-administrative Situation</i>	39
4.4 <i>Verkehrsräumliche Lage</i>	40
<b>5. Situation in der Garnisonsstadt nach Abzug der WGT und Entwicklungsziele</b>	43
5.1 <i>Planungsrechtliche Situation</i>	43
5.2 <i>Altlasten</i>	48
5.3 <i>Sozioökonomische Grundlagen</i>	49
5.4 <i>Infrastrukturelle und städtebauliche Situation</i>	56
5.5 <i>Ziele der Brandenburgischen Landesregierung</i>	64
5.6 <i>Wohnungspolitisches Konzept</i>	71
5.7 <i>Weitere Planungen und Maßnahmenvorhaben</i>	79
<b>6. Gegenwärtige Situation und Ausblick</b>	85
6.1 <i>Sozioökonomische Situation</i>	85
6.2 <i>Infrastrukturelle Situation</i>	97
6.3 <i>Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich</i>	110
6.4 <i>Städtebauliche Situation</i>	112
6.5 <i>Quintessenz – Herausforderung für die Stadt Zossen</i>	118
6.6 <i>Ausblick</i>	126
<b>7. Ursachen des Abweichens zwischen Soll- und Ist-Zustand</b>	135
7.1 <i>Wohnsituation</i>	135
7.2 <i>Nachfrage an der Konversionsfläche</i>	143
7.3 <i>Bedeutungsverlust der Nachfrageorientierung</i>	151
7.4 <i>Kooperationen</i>	154
7.5 <i>Militärgeschichte des Standorts</i>	161
<b>8. Fazit und Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen</b>	166
8.1 <i>Tabellarischer Vergleich des Soll- und Ist-Zustandes</i>	166
8.2 <i>Fazit</i>	169
8.3 <i>Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen</i>	173
<b>9. Anhang</b>	182

## 1. Zum Begriff Konversion

### 1.1 Definition

„Das zivile Brandenburg wächst um sieben Prozent.“ Diesen Satz hörte man des Öfteren nach dem 12. September 1990, als sich im 'Vertrag über die abschließende Regelung in Bezug auf Deutschland' in Artikel 4 die UdSSR zum Abzug ihrer Truppen bis Ende 1994 verpflichtete. Infolgedessen und durch die Auflösung der NVA sollten riesige Areale in den Neuen Bundesländern einer militärischen Nutzung nicht mehr unterliegen. Durch die Neuordnung der politischen Strukturen in Europa nach 1989 verringerte sich beträchtlich die Gefahr eines erneuten militärischen Konflikts auf deutschem Boden. Somit benötigte das vereinigte Deutschland weit weniger Standorte für Verteidigungszwecke, was dazu führte, dass trotz eines Anspruches von Seiten des Bundes auf die hinterlassenen Flächen kaum Bedarf bestand.

Nicht nur Ostdeutschland und hier in besonderem Maße das Land Brandenburg, sondern auch die Alten Bundesländer und andere Staaten wie zum Beispiel die USA sind mit der Problematik vertraut, dass militärische Nutzungen auf diversen Flächen aufgegeben wurden. Man spricht von Konversion und meint im engeren Sinne die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen für zivile Zwecke. Doch geht Konversion „in ihrer gesellschaftlichen und regionalen Bedeutung weit über die zivile Umwandlung einzelner Objekte und Ressourcen hinaus“ (*Kujath/Lindenau, 1995, S.3*).

Was bedeutet Konversion also genau? Diese Frage scheint in der Literatur unlängst geklärt zu sein. Wenn von Konversion in anderen Wissenschaften gesprochen wird, dann geht es gänzlich um die Suche nach einem neuen Zustand, der offenkundig gegenüber dem alten eine Verbesserung ist. Nachdem der Begriff Konversion anfangs allerdings nur sozialwissenschaftlichen und theologischen Gebrauch hatte, bekam er in den 1980er Jahren seinen Raumbezug. Die Abrüstungsdebatten weltweit prägten den Wortgebrauch neu und verwendeten ihn mit der Bedeutung, dass „Rüstungsbetriebe und ihre Arbeitskräfte auf nicht-militärische Forschung und Produktion umzustellen“ seien (*DTP, 1991, S. 8*). Mit der eingangs beschriebenen Entwicklung des Freiwerdens großer militärischer Areale, erhöhte sich der Raumbezug des Begriffes weiter. Fortan wurde er in Verbindung gebracht mit der Flächenbewirtschaftung. Schon die UNO sprach 1991 davon,

dass „auch die Wiedereingliederung des militärischen Personals und, wenn möglich, die Umnutzung militärischer Ausrüstungen für zivile Verwendungen“ zur Konversion zählen (DTP, 1991, S. 8). Es ging nun um die verschiedenen militärischen Güter, die für die zivile Nutzung tauglich gemacht werden sollten. Schließlich vervollständigte sich der Raumbezug der Konversion, als sich Mitte der 1990er Jahre regionale Denkweisen in den Verlauf der Abrüstung und Umnutzung integrierten. Vor allem letzte Tätigkeit muss an die regionale Lage und Verkehrsinfrastruktur angepasst sein, weil unter anderem daraus Angebot und Nachfrage für die Siedlungs- und Gewerbeansprüche eines Konversionsstandortes resultieren. Konversion ist demzufolge ein Prozess der Umwandlung militärisch genutzter Ressourcen, Strukturen und Kräfte für zivile Zwecke. Nachzulesen ist dies ähnlich in den 'Leitlinien für Konversion', die am 25.8.1992 von der Landesregierung Brandenburg verabschiedet wurden. Strukturen bedeuten Aufbau sowie äußeres und inneres Gefüge eines Ganzen, das sich als Räumuster im Sinne einer Siedlungs-, Wirtschafts-, Sozial-, Freiraum- und Infrastruktur widerspiegelt (Leser, 1997, S. 845). Währenddessen werden „Ressourcen in der Umweltforschung, der Wirtschaft und der Öffentlichkeit im weitesten Sinne von allen natürlichen Produktionsmitteln und Hilfsquellen repräsentiert“, wobei dies „im wesentlichen Rohstoffe sowie produktions- und lebensbedeutsame Umweltgüter für die wirtschaftliche Tätigkeit des Menschen“ sind (Leser, 1997, S. 705). Nach der Genese des Wortsinnes prägten sich folgende Formen der Konversion heraus, die beim Wirtschaftsministerium des Landes Brandenburg analog aufgeführt werden:

([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123881&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123881&_siteid=90))

- Betriebliche oder Rüstungskonversion: Zivile Umgestaltung der ehemaligen Betriebe der Rüstungstechnik
- Liegenschafts- oder Standortkonversion: Sanierung und Nachnutzung freiwerdender Militärliegenschaften und Objekte
- Regionale Konversion: Strukturelle Neugestaltung der von Militär- und Rüstungsstandorten geprägten Regionen
- Personale Konversion: Requalifizierung von ehemaligen Militärangehörigen, Zivilbeschäftigten und Beschäftigten der wehrtechnischen Unternehmen

Die Konversion im engeren Sinne, von der man häufig in der Öffentlichkeit spricht, ist also die Liegenschaftskonversion, wenngleich der Konversionsbegriff im weiteren Sinne

großzügiger gefasst ist. Konversion findet aber nur dort statt, wo eine Umstrukturierung der Ressourcen überhaupt möglich ist. Ist der finanzielle, personelle oder zeitliche Aufwand zu groß, kann keine Konversion erfolgen. Dennoch werden auch solche Flächen zu den Konversionsgebieten gezählt. Sie sind ebenso ungenutzt wie manche Industrie- oder Gewerbeflächen, die gerade in Ostdeutschland häufig zu finden sind. Aus dieser Entwicklung ist die falsche Verwendung des Wortgebrauchs Konversion hervorgegangen, wobei man vereinzelt versucht, Industrie- oder Gewerbebrachen gleichfalls der Kategorie Konversionsflächen zuzuordnen. Es gibt aber keine Industrie- oder Gewerbeflächenkonversion ([www.bpw-hamburg.de/zuk/boden/neuruppin-boden.htm](http://www.bpw-hamburg.de/zuk/boden/neuruppin-boden.htm)). In diesem Kontext sollte man den Begriff Brachflächenreaktivierung verwenden.

### *1.2. Gesellschaftliche und raumordnerische Bedeutung*

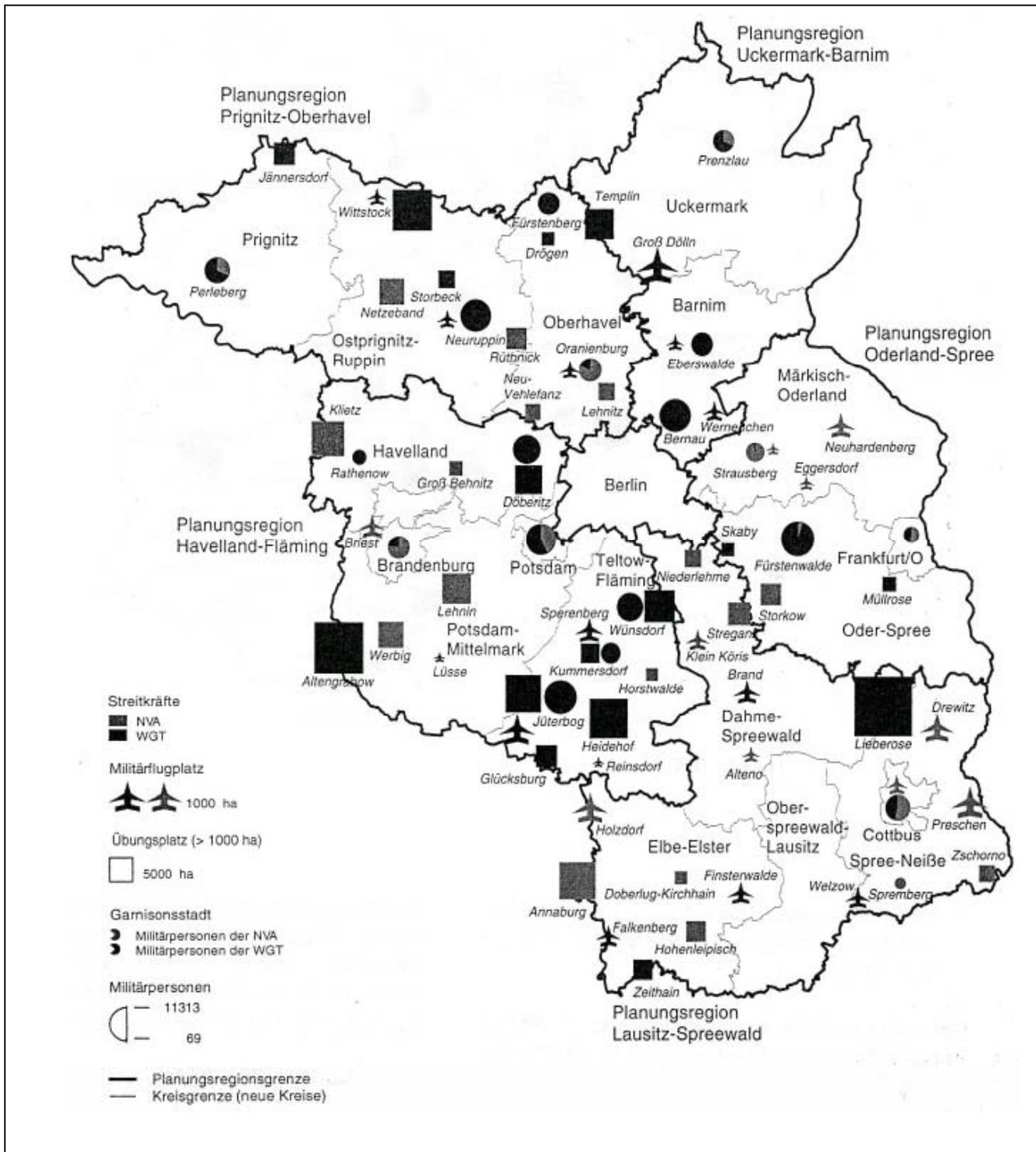
Schon der Abzug der NATO-Streitkräfte in den Alten sowie der Abzug der Westgruppe der Truppen der Sowjetischen Streitkräfte {WGT} und die Auflösung der NVA in den Neuen Bundesländern stellte eine große gesellschaftliche und politische Herausforderung dar. Doch noch bedeutsamer als diese Aufgabe war und ist die „gesamtgesellschaftliche Gestaltungsaufgabe“ der Konversion, die „im Schnittpunkt von Friedens-, Abrüstungs-, Wirtschafts-, Umwelt-, Regional-, Arbeitsmarkt-, Bildungs-, und Kulturpolitik“ steht (*LRB, 1992, Z.3*). Deswegen wird die Konversion auch als „die Konsequenz, Umsetzung und Besiegelung beschlossener Abrüstung“ aufgefasst, wobei ihr „Gelingen oder Misslingen ... in den neuen Bundesländern ... auch außenpolitisch eine Signalwirkung“ hat (*LRB, 1992, zu Z.2*). Weiter heißt es in den 'Leitlinien für Konversion im Land Brandenburg' zu Ziffer 9: „Die Konzentration auf Konversion hilft, die Folgeprobleme von zwei Weltkriegen und des Kalten Krieges zu bewältigen, und sie fördert den Aufbau einer leistungsfähigen Umwelttechnologie, die auch für die Sanierung von Industriealtlasten nützlich sein kann. Darüber hinaus eröffnen sich aus einer Konversionsindustrie für Brandenburg und die anderen Bundesländer neue Exportchancen, insbesondere in Ländern Osteuropas, die ein vergleichbares Konversionsvolumen zu bewältigen haben wie das Gebiet der ehemaligen DDR.“ Hieraus ergeben sich also gesellschaftliche Chancen der Konversion.

Die Größenverhältnisse der Liegenschaften, deren schlechter Zustand in ökologischer und städtebaulicher Hinsicht sowie die Probleme, die der Strukturwandel mit sich brachte, bedingten die

weitere gesellschaftliche, aber vor allem raumordnerische Bedeutung. In Anbetracht dieser Tatsache ist es angebracht, sich nunmehr den Neuen Bundesländern und speziell dem Land Brandenburg zuzuwenden, in dem sich das ehemalige Oberkommando der WGT in Wünsdorf befand.

Die einstigen militärischen Liegenschaften gingen nach der Wiedervereinigung allmählich in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes über und wurden von den jeweils zuständigen Oberfinanzdirektionen über ihre nachgeordneten Bundesvermögensämter verwaltet. Dies betraf einerseits die Liegenschaften der WGT, für die kein militärischer Anschlussbedarf bestand. Andererseits wurden die Nutzverhältnisse über die Liegenschaften der NVA durch die Bundesmilitärverwaltung beendet (*BFLR, 1993, S. 4 ff.*). Im Land Brandenburg waren damals ca. 200.000 Soldaten stationiert, wovon die Mehrheit WGT-Soldaten waren. Hinzu kamen die Familienangehörigen und die sowjetischen Zivilangestellten (*Vogt, 1997, S. 7*). Große Areale standen nun zur wirtschaftlichen Verwertung bereit. Insgesamt waren dies im Land Brandenburg 230.000 Hektar militärisch genutzter Flächen, die rund zwei Fünftel der Militärliegenschaften der ehemaligen DDR und sogar mehr als die eingangs erwähnten sieben Prozent an der Gesamtfläche des Landes ausmachten. Das ist bundesweiter Rekord. 90 m<sup>2</sup> Militärfläche entfielen auf jeden Einwohner Brandenburgs. Liegenschaften der WGT und der NVA verteilten sich relativ regelmäßig über das Landesgebiet, wenngleich einige Regionen stärker, andere Regionen weniger stark von der Konversion betroffen sein sollten. Auf Kreisebene am meisten militärisch beansprucht war der Landkreis Teltow-Fläming, in dem sich fast ein Drittel aller Brandenburger WGT-Flächen befand. Knapp ein Fünftel seiner Kreisfläche diente militärischen Zwecken. Auf jeden Einwohner des Kreises kamen 238 Quadratmeter Militärfläche (*MW, 2001, S. 7ff.*). Wenn sich die größten Truppenübungsplätze 1989 zwar nicht auf dem Territorium des Landkreises Teltow-Fläming befanden wie Lieberose, Altengrabow oder Wittstock, so beherbergte dieser Landkreis aber gleich mehrere große Übungsplätze, die heute Konversionsflächen sind. Dazu zählen Heidehof mit mehr als 12.000 Hektar, Jüterbog mit knapp 10.500 Hektar und Wünsdorf mit gut 7.500 Hektar inklusive der ehemaligen Militärstadt des Oberkommandos bzw. des Hauptquartiers der WGT (*IRS, 1995, S. 41*). Abbildung 1 zeigt die Militärstandorte im Land Brandenburg im Jahre 1989 und lässt das Ausmaß der Konversion in den betroffenen Gebieten erahnen.

Abb. 1: Militärstandorte im Land Brandenburg 1989

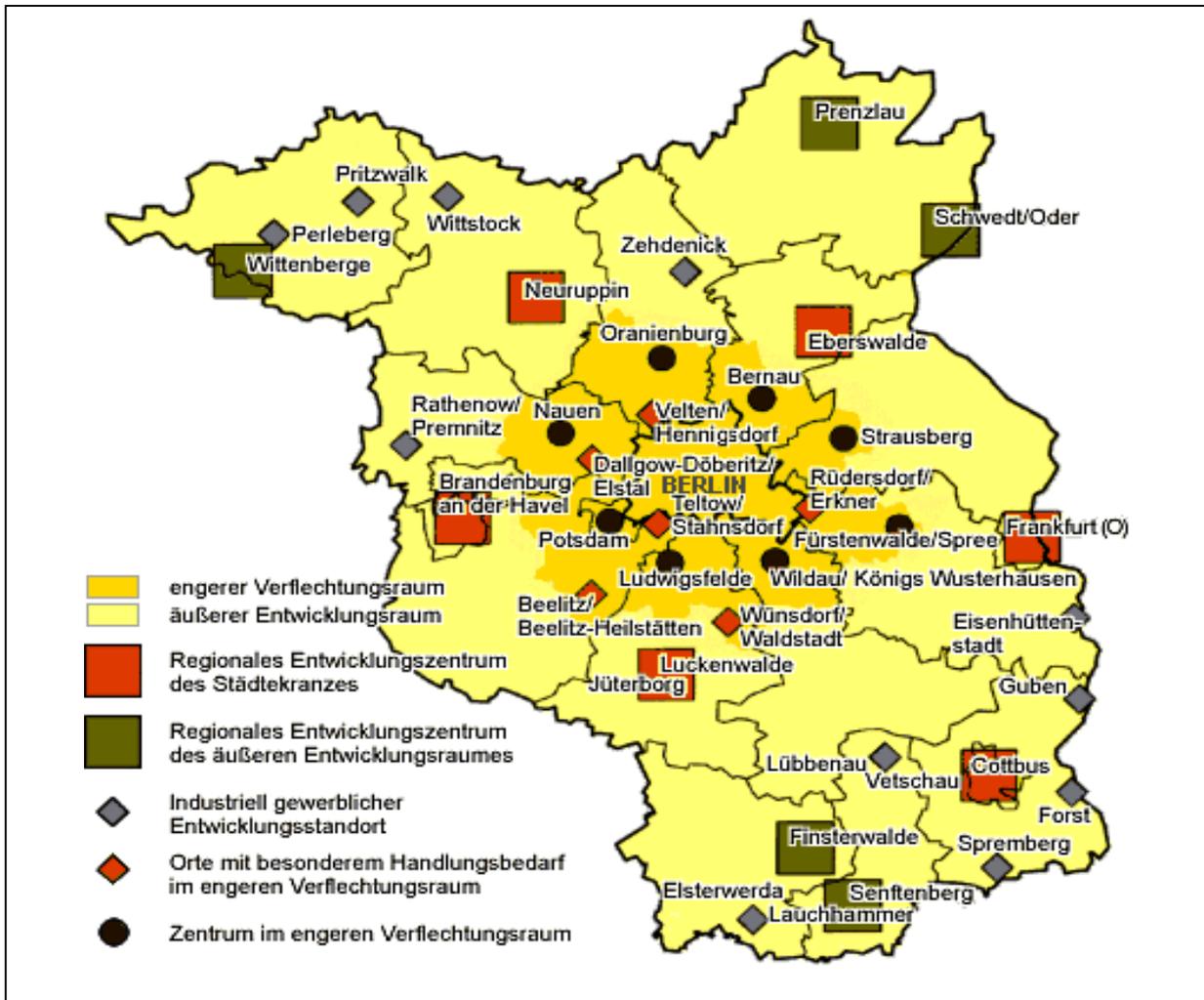


Quelle: IRS (1995, S. 41)

Zweifellos sind die Großliegenschaften von erheblich größerem Ausmaß als die innerstädtisch bebauten Flächen. Nur zehn Prozent aller einstigen WGT-Flächen sollen nicht im Außenbereich der Kommunen liegen, womit gemeint ist, dass „kein unmittelbarer Anschluss an einen Ort gegeben ist“ (BFLR, 1993, S. 14). Einerseits sind die großen Übungsplätze als ungünstig zu bewerten, da sie siedlungsstrukturelle Beziehungen zwischen Kommunen unterbinden können. Andererseits ist ihr landschaftsökologisches Potenzial als sehr hoch einzustufen. Über Jahrzehnte hinweg wurden die Natur und die Landschaft geschützt vor Zersiedelung, Versiegelung oder landwirtschaftlichen Eingriffen. Zudem konnten sich besondere Biotope durch die militärische Nutzung bilden wie Trockenheiden, Marksteppen oder Dünen, die sonst in dieser Form so nicht existieren würden. So bilden die Truppenübungsplätze heute die größten zusammenhängenden Naturräume in Brandenburg und sind von immenser Bedeutung für Natur, Landschafts- und Artenschutz sowie für die Naherholung. Außerdem kommen sie als Flächenpools – also Ersatzflächen für Eingriffe in die Natur in Siedlungen – in Frage.

Nur ein geringer Teil aller Konversionsflächen stand also für eine siedlungsstrukturelle Integration zur Verfügung, da hier zumindest infrastrukturelle Grundvoraussetzungen gegeben waren. Doch für die betroffenen Kommunen waren die neuen Flächen meist von erheblicher Ausdehnung. Als sich Mitte der 1990er Jahre eine gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg bildete und mit dem Landesentwicklungsprogramm {Le Pro} das Leitbild der Dezentralen Konzentration in die Landesplanung integriert wurde, konnten einige der Konversionsflächen in diese raumordnerische Zielvorstellung aufgenommen werden. Abbildung 2 stellt das Leitbild der Dezentralen Konzentration in Berlin-Brandenburg dar und zeigt die wichtigen Standorte. Wünsdorf-Waldstadt wird aufgrund seiner großflächigen Konversionslast in diesem Zusammenhang illustriert als Ort mit besonderem Handlungsbedarf im engeren Verflechtungsraum.

Abb. 2: Das Leitbild der Dezentralen Konzentration in Berlin-Brandenburg



Quelle:

[www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=lbm1.c.200326.de&\\_siteid=92](http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=lbm1.c.200326.de&_siteid=92)

Wesentliches Hauptmerkmal des Leitbildes ist die Entlastung der Metropole Berlin durch die Stärkung des Brandenburger Städtekranzes. Mit diesem Ring von sechs Regionalen Entwicklungszentren sollen sich Entwicklungsimpulse auf ihr näheres Umland ausdehnen. Weitere, zum Kern dezentral liegende und leistungsfähige Entlastungsorte, sollen den Siedlungsdruck auffangen, der im engeren Verflechtungsraum vor allem ausgelöst wird durch die Suburbanisierung. Es wird also angestrebt, eine polyzentrische Landesstruktur zu erreichen. Die Konversionsflächen könnten mithin zur Umsetzung der Ziele dieses Leitbildes beitragen. Wohn- und Gewerbeflächen und öffentliche Einrichtungen mit entsprechender technisch-

infrastruktureller Ausstattung versuchte man seither in diesen Wachstumspolen, wie es das Leitbild verspricht, zu etablieren. In der Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' wurden Schwerpunkte für die Förderung festgelegt, wobei die meisten Zentren des Landes Höchstfördersätze erhalten. Bedeutsam ist hierbei die Tatsache, dass ein großer Teil der WGT-Konversionsstandorte Förderschwerpunkte sind, da nahezu alle ehemaligen Garnisonsstädte aufgrund ihrer [möglichen] zentralörtlichen Funktion im Leitbild verankert wurden. Als Problem hat sich in den letzten Jahren herauskristallisiert, dass sich eine Trendwende in den ruralen Gebieten vollzogen hat, die so nicht vorherzusehen war. Das dezentrale Wachstum ist weitestgehend ausgeblieben, auch die Metropolregion Berlin wächst nicht in dem Maße, wie man es sich vorgestellt hat. Die Förderschwerpunkte können zum Teil nicht ausgefüllt werden aufgrund finanzieller Zwangslagen. Von dieser Entwicklung, durch die das Leitbild kaum mehr trägt, ist auch der Konversionsstandort um Wünsdorf-Waldstadt betroffen. Diese Entwicklung in Berlin-Brandenburg ist nicht einzigartig. In der Schweiz beispielsweise hat man die Problematik frühzeitig erkannt und in die landesplanerischen Vorstellungen integriert. Dort sei das Leitbild der Dezentralen Konzentration „durch eine Stärkung der urbanen Kerne und Kleinagglomerationen innerhalb von ruralen Gebieten zu erneuern, da eine großräumige Spezialisierung auf Freizeit, Wohnen und Erholung ohne urbane Dienstleistungen die regionalen Wertschöpfungsunterschiede und indirekt die Probleme der großen Ballungsräume vergrößert“ ([www.wsl.ch/forum/AtelierA/A6.pdf](http://www.wsl.ch/forum/AtelierA/A6.pdf)). Es erscheint somit sinnvoll, auch in Berlin-Brandenburg eine Anpassung der Ziele des Leitbildes der Dezentralen Konzentration, das gegenwärtig stark diskutiert wird, an die sich verändernden Rahmenbedingungen vorzunehmen. Man wird die Schwerpunktförderung weiter konzentrieren müssen auf entwicklungsfähige Orte und Branchen, auch wenn man dadurch eine Ausdehnung von Entwicklungsimpulsen auf weite Teile des ländlich-peripheren Raumes nicht erreichen wird.

Das generelle Prinzip der Landesplanung lautet: Innen- vor Außenentwicklung. Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (*LEP eV, 1998, S. 18*) sind demzufolge „Siedlungserweiterungen ... in Gemeinden mit potentiellem Siedlungsbereich zu konzentrieren“. Hierfür sind viele der Militärstädte geeignet, da sie häufig im Gegensatz zu den Truppenübungsplätzen eng mit zivilen Siedlungen verzahnt sind. Beispiele hierfür findet man unter anderen in Frankfurt/Oder, Potsdam und Luckenwalde.

Bedeutsam ist auch, was im Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (*LEP GR, 2003, S. 15*) festgehalten wurde: „Soweit im Zuge der Gemeindeneugliederung eine Gebietskörperschaft mit mehreren historisch gewachsenen Ortsteilzentren entsteht, soll sich die Siedlungsentwicklung auf eine bestandsanteilige Schwerpunktsetzung mit Orientierung auf den historisch gewachsenen Hauptort konzentrieren.“ Weiter heißt es dort, dass die Siedlungsentwicklung „sich an den Zugangsstellen des Schienenverkehrsnetzes orientieren“ soll (*LEP GR, 2003, S. 15*). Diese beiden Punkte spielen sicherlich in vielen kommunalen Überlegungen eine Rolle. Außerdem ist eine „Entstehung von Streu- und Splittersiedlungen ... sowie das Entstehen von bandartigen Siedlungen zu vermeiden“ (*LEP GR, 2003, S. 15*). Vor allem im Zusammenhang mit der Nachnutzung von ehemals militärisch genutzten Flächen will man landesplanerische und städtebauliche Ordnung erreichen sowie „Zersiedlung durch Konversion“ vermeiden (*LEP GR, 2003, S. 16*). Andererseits sollen laut Regionalplan der Region Havelland-Fläming, der derzeit nicht rechtskräftig ist, weil er im falschen Organ bekannt gemacht wurde, „die baulichen Zeugen von Kultur und Geschichte und die mit ihnen verbundenen Anlagen aufgearbeitet, planerisch aufeinander abgestimmt und durch geeignete Nutzungsfestsetzungen dauerhaft gesichert werden“ (*Regionalplan Havelland-Fläming, 1998, S. 27*). Diesen Aspekten ist im Zuge der Konversion Rechnung zu tragen, auch wenn man leicht vermuten könnte, dass sie sich gegenseitig einschränken oder sogar ausschließen. Gerade bei großen bebauten Konversionsflächen kommt einem ausgewogenen Konzept, das allen Aspekten Beachtung schenkt, oberste Priorität zu.

Liefert die Raumordnung zwar Grundüberlegungen, wie mit Konversion umzugehen ist, beispielsweise durch die Landesentwicklungspläne oder durch das Leitbild der Dezentralen Konzentration, so konnten auch durch die speziellen konversionsbezogenen Grundsatzdokumente bzw. Regelwerke keine einheitlichen Lösungen gefunden werden, wie solche riesigen Areale zu nutzen und in die städtischen Muster einzugliedern sind. Dennoch gab es im Land Brandenburg bis Mitte der 1990er Jahre nennenswerte Bestrebungen, um diesen in der Geschichte einmaligen Prozess als Chance der Stadt- und Regionalentwicklung, Landesplanung und Strukturpolitik zu nutzen. In den schon daraus zitierten ‘Leitlinien für Konversion im Land Brandenburg’ (Z.9) von 1992 wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Fördermittel genutzt werden sollen, „um Innovationsprozesse für die Umgestaltung von militärischer auf zivile Produktion einzuleiten und die daraus entstehenden

Produkte wettbewerbsfähig zu machen“. Ferner entstand 1994 die ‘Konzeption der Landesregierung zur zivilen Nachnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften’, in der Konversion als „eine zentrale landespolitische Gestaltungsaufgabe“ angesehen wird, weil es sich dabei um ein „vorrangiges Problem der strukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des Landes handelt“. In dieser Prioritätenliste, die durch die ‘Richtlinie über die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der Truppen’ konkretisiert wurde, hielt man Rangfolgen und Maßnahmen für bestimmte Konversionsstandorte fest. Neben den Fördermöglichkeiten über das Leitbild der Dezentralen Konzentration bestanden Möglichkeiten der Steuerung durch ‘Gesetz über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen’ {WGT-LVG}, indem als Entwicklungsziele für die Konversionsflächen genannt werden:

- Deckung dringenden Wohnbedarfs,
- Anregung der Investitionstätigkeit,
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Förderung kommunaler und regionaler Entwicklung,
- Erhaltung siedlungsfreier Räume und Naturschutzflächen in Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Interessen,
- Verbesserung der Agrarstruktur und des ländlichen Raumes sowie Entwicklung der Forstwirtschaft,
- Breite Streuung des Eigentums, insbesondere des Wohneigentums sowie zur Unterstützung von Existenzgründern
- Nutzung als Ausgleichsflächen für Restitutionsansprüche

Diese Ziele sollten nach der Begründung zum WGT-LVG unter Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Produkten brandenburgischer Unternehmen und im Zusammenwirken mit öffentlichen Planungsträgern erreicht werden, um „für die wirtschaftliche Entwicklung in Brandenburg wichtige Impulse zugunsten des Landes, der Kommunen und der Wirtschaft auszulösen“ und „die Liegenschaften als strategisches Potenzial zur Anreizung privater Investitionen einzusetzen“. Den Gemeinden sollten neben den kommunalen Wohnungsgesellschaften ehemals von der WGT genutzte Wohnungen unentgeltlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, indem ein Förderprogramm des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr {MSWV} die Modernisierung und Renovierung dieser Wohnungen unterstützt.

Zudem sollten Verwaltungseinrichtungen öffentlichen Bedarfs in den WGT-Liegenschaften eingerichtet werden. Zusätzlich konnte das Land in den Konversionsprozess eingreifen, indem es Flächen durch die Brandenburgische Boden GmbH verkaufen ließ. Schließlich bestand eine Steuerungsmöglichkeit in der finanziellen Förderung von einzelnen Konversionsobjekten bzw. -projekten. Das Land war bemüht, zu diesem Zweck Förderprogramme der Europäischen Union zu nutzen. Insgesamt wurden bis heute weit über eine Milliarde Euro in die Konversion investiert, wovon durch das Land und die Europäische Union am meisten bereitgestellt wurde ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/-detail.php?id=123888&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/-detail.php?id=123888&_siteid=90)).

Gesellschaftlich ist Konversion ein signifikantes Abbild der politischen und wirtschaftlichen Geschehnisse während des Transformationsprozesses. So wie auch dessen Auswirkungen noch deutlich zu spüren sind, wird Konversion in Zukunft ein Thema sein. „Die hohe Kunst der politischen Gestaltung des Konversionsprozesses besteht darin, die zivile Umwandlung militärischer Hinterlassenschaften so zu steuern und zu planen, dass sie in den Dienst des allgemeinen wirtschaftlichen Strukturwandels gestellt wird.“ ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/-detail.php?id=%20123879&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/-detail.php?id=%20123879&_siteid=90)) Dass dies im Land Brandenburg weitgehend gelungen ist, wird auf der Homepage des Wirtschaftsministeriums des Landes Brandenburg unter der Rubrik 'Konversion' hervorgehoben. Nicht außer Acht gelassen werden sollte aber, dass der Begriff Konversion zum Teil bereits negativ belastet ist, weil sich einige Kommunen und bestimmte kommunale Träger weit mehr versprochen haben, als bis heute erreicht wurde. Eines der Grundprobleme ist die unzureichende finanzielle Ausstattung der Kommunen. Außerdem können sie sich bei der Umgestaltung der ehemaligen Kasernen nicht nur struktur- bzw. raumordnungspolitisch orientieren, sondern müssen sich auch nach dem aktuellen Marktgeschehen richten, also nach Angebot und Nachfrage am Wohnungs- und Gewerbemarkt. Deswegen wird im weiteren Verlauf der Arbeit auf die Konkurrenz zwischen Standorten hingewiesen.

Ein weiteres Problem liegt in der Sanierung von Bauwerken und Flächen. Gebäude, die heute nicht saniert werden, eignen sich für eine Wiedernutzung bald nicht mehr und können dann nur noch abgerissen werden. Auch die Sanierung der größeren Altlastverdachtsflächen, deren Erfassung und Sofortbereinigung im Auftrag des Bundesumweltministeriums Aufgabe der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft {IABG} war, bereitet insoweit Probleme, dass eine flächendeckende Säuberung aller ehemaligen Militärfächen auch mit umfangreichstem Material-

Personen- und Finanzaufwand in den nächsten Jahrzehnten nicht zu leisten ist. Grundlegend positiv ist aber die Tatsache zu bewerten, dass Konversion den angespannten Arbeitsmarkt entlasten kann, denn einerseits entstehen Arbeitsplätze bei der Nutzbarmachung der Flächen, andererseits bei deren anschließender Nutzung. So werden zur Entwicklung von Konversionsflächen Leistungen von Planungsbüros, Bau- und Sanierungsunternehmen, Recyclingbetrieben und Arbeitsfördergesellschaften in Anspruch genommen. Die anschließende Nutzung wird vor allem gewährleistet durch Firmen aus den Bereichen Biotechnologie, Umwelttechnik und Medien/Kommunikation sowie von Unternehmen des Bau-, Lager-, Recycling- und Transportgewerbes. Erstere haben sich verstärkt in sogenannten Technologie- und Gründerzentren niedergelassen wie Luckenwalde, Cottbus oder Potsdam. Bislang wurden seit 1992 ungefähr 1.200 Arbeitsplätze in 170 Unternehmen geschaffen, was für alle Konversionsflächen des Landes Brandenburg zwar verhältnismäßig nicht viel ist, da demgegenüber wesentlich mehr erwerbsfähige Menschen in die landesweiten Konversionsgebiete gezogen sind. Es soll an dieser Stelle aber nicht unerwähnt bleiben ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123893&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123893&_siteid=90))

### *1.3. Akteure der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt*

Soweit an dieser Stelle angebracht, gilt es die Frage zu klären, wer sich mit Konversion speziell im Untersuchungsgebiet Wünsdorf-Waldstadt beschäftigt und welche Möglichkeiten diese Akteure zur Umsetzung ihrer Ziele haben. Durch ein Organigramm werden der Verfahrensweg über die Wünsdorfer Konversionsflächen und die daraus resultierenden Eigentums- und Besitzverhältnisse nach 1993 gekennzeichnet. Es wird vorab Rekurs auf alle Akteure genommen, die in dieser Abbildung 3 erwähnt sind.

Nachdem die Konversionsflächen in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes übergingen, wurden Rückerwerbsansprüche Dritter geprüft. Nicht wenige Immobilien wurden zügig wieder von ihren früheren Eigentümern übernommen. Für die Flächen, auf die keine Ansprüche bestanden, wurde ein ziviler Anschlussbedarf des Bundes geprüft. Doch es kam zu keiner Übergabe von der Bundesvermögensverwaltung an den Nutzer Bund, da kein Bundesbedarf existierte. Ganz im Gegenteil war der Bund mit der Verwaltung der Liegenschaften, gerade im Osten Deutschlands, überfordert. Der Grund dafür lag in den beachtlichen Größen der Konversionsgebiete und in deren sanierungsbedürftigem Zustand. Deshalb erklärte sich der Bund

bereit, wesentliche Teile der militärisch nicht mehr zu nutzenden Fläche an die Neuen Bundesländer unentgeltlich zu übergeben (*BFLR, 1993, S.4 ff.*). Im Land Brandenburg waren dies ca. 100.000 Hektar ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=-123888&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=-123888&_siteid=90)). Wenn auch der Bundesrat und die Regierungen der Neuen Bundesländer von der Bundesregierung forderten, dass „umgehend Gefährdungsabschätzungen durchgeführt, bei Gefahren für Menschen und Umwelt unverzüglich Sanierungsmaßnahmen eingeleitet und militärisch nicht mehr genutzte Flächen mit Kontaminationen entsprechend den vorgesehenen zivilen Verwendungen auf Kosten des Bundes schnellstmöglich saniert werden“ (*BFLR, 1993, S. 7*), konnten zwar die ersten beiden Forderungen durch die IABG erfüllt werden, doch war eine Dekontamination aller Flächen aus bereits genannten Gründen völlig unmöglich. Da Brandenburg und Sachsen allerdings protestierten, blieb wenigstens die Verpflichtung für die Sanierung der am schwersten belasteten Flächen beim Bund (*Gießmann, 1995, S. 12*). Dennoch war und ist eine Sanierung der Gesamtheit der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften weder von den Ländern noch von den Kommunen zu bewerkstelligen. Deshalb wurde von der breiten Öffentlichkeit und letztlich auch vom Land Brandenburg Konversion als „in erster Linie Sache des Bundes“ betrachtet, die nur „im Zusammenwirken von EG, Bund, Ländern und Gemeinden bewältigt werden“ kann (*LRB, 1992, Z.3*).

Mit großem Argwohn wurde deshalb das Fallenlassen eines Konversionsansatzes der Bundesregierung im Jahr 1991 beobachtet, das den Kommunen gerade in Ostdeutschland günstige Voraussetzungen für die Konversion verwehrt hat (*Gießmann, 1995, S.11*). Im Gegensatz dazu wurde in den USA beispielsweise eine Bundesbehörde, das 'Amt für wirtschaftliche Anpassung', eingerichtet, die mit eigener finanzieller Grundlage zentralstaatlich liegenschaftsbezogene und regionale Konversion beobachtet, unterstützt, plant und organisiert. Zwar besteht eine staatliche Regulierung der Marktwirtschaft hier in wesentlich vermindertem Umfang gegenüber Westeuropa, dennoch sind die Ziele und Aufgaben des 'Verteidigungswirtschaftlichen Anpassungsprogrammes' strukturell sehr tiefgehend. Hilfe zur Selbsthilfe für die Kommunen durch geeignete lokale und interministerielle Organisationen, Kombination der Ressourcen des Bundes, der Bundesstaaten und der Kommunen mit denen des privaten Sektors, Ersatz verloren gegangener Arbeitsstellen, Ansiedlung von Gewerbe und Installation sozialer und technischer Infrastruktur auf den Konversionsflächen, Marktanalysen zur Konversion, Informationen und Handlungshinweise

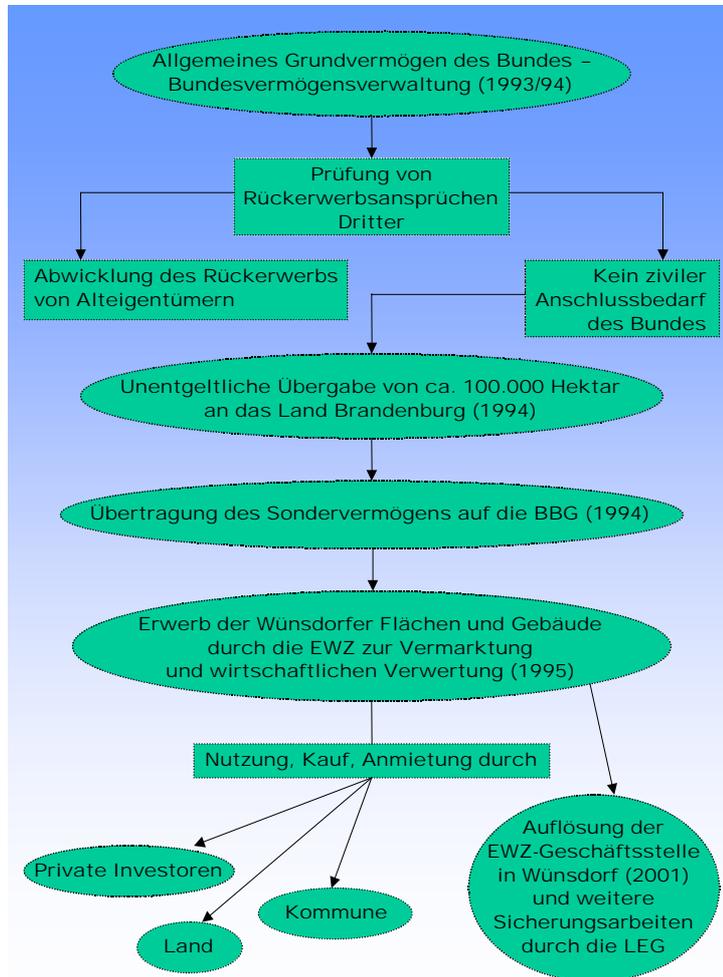
an die Kommunen sowie Unterstützung der Stadt- und Regionalplanung gehören dazu. Es besteht starke Orientierung darauf, wirtschaftliche Effizienz bei der Konversion zu erreichen, wobei bei der Ausarbeitung der kommunalen Ziele für die Nachnutzung alle relevanten Repräsentanten, Interessenten und externen Behörden einbezogen werden. Ausgeklügeltes Management und Marketing spielen bei der Umsetzung der Ziele eine große Rolle. Die Programme des Bundes und der Bundesstaaten sind zudem sehr umfangreich und stehen ausschließlich für Konversion zur Verfügung, was in Westeuropa häufig nicht der Fall ist. Die Mehreinnahmen von damals neun Milliarden Mark jährlich aufgrund eines Verzichts auf ein Bundeskonversionsprogramm flossen eben in der Bundesrepublik Deutschland nicht unbedingt durch die Länderkassen in die Konversion, da die Länder selbst entscheiden können, wie viel Mittel sie dafür bereitstellen wollen. Insgesamt wird dieses breite und vielfältige Vorgehen in den USA als erfolgreich und teilweise übernehmenswert eingeschätzt (*Engelhardt, 1995, S. 15 ff.*). Doch war für die deutsche Bundesregierung ein solcher Ansatz nicht denkbar. Ursächlich dafür waren neben dem hohen Kostenaufwand für die Komplettsanierung eine Kompetenzverlagerung auf dezentralisierte Ebenen wie Länder und ihren Gesellschaften sowie die Kommunen und ein Rückzug aus staatlicher Subventionierung (*Gießmann, 1995, S. 11*).

Am 3.6.1994 gingen die im Sondervermögen des Landes betreffenden Flächen auf die Brandenburgische Boden GmbH {BBG} über, die mit deren Verwaltung, Entwicklung und Verwertung im Land Brandenburg betraut wurde, also den Konversionsprozess begleiten und steuern sollte – getreu nach der Leitlinie, die Relikte der militärischen Vergangenheit so weit als möglich zu beseitigen. Die Verkaufserlöse wurden seither in die Bewachung, Verkehrsicherung, Altlastensanierung, Entsiegelung und Munitionsbergung vieler Brandenburger Konversionsflächen gesteckt (*MAZ, ZR, 24.8.2004*). Schon 1992 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH {LEG} mit der Entwicklung und Steuerung dieses besonderen Konversionsprojektes beauftragt, um die Kommunen, insbesondere die Gemeinde Wünsdorf, bei der Bewältigung der auf sie zukommenden Probleme zu unterstützen. Die Aufgabe der LEG lag darin, „im Auftrag von Land, Kreisen und Gemeinden Stadtentwicklung im Rahmen der brandenburgischen Landesentwicklung durch Bodenordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Städtebau, Wohnen und Verkehr sowie Umwelt- und Naturschutz zu betreiben“ (*LEG, 1993a*,

S. 2). Die Schaffung neuen Wohnraums, die Altlastensanierung sowie die Herstellung einer funktionsfähigen Infrastruktur gehörten zu den Arbeitsschwerpunkten der Gesellschaft. Das wichtigste Leistungsangebot für die Stadtentwicklung lag darin, „bedeutsame Grundstücke und Gebäude im eigenen Namen und für eigene oder fremde Rechnung zu erwerben, ordnen, erschließen, bebauen, verwalten, bewirtschaften und veräußern“ (LEG, 1993a, S. 2). 1994, als die Landesregierung Brandenburg zu verstehen gab, den Wünsdorfer Konversionsprozess zu begleiten und durch intensive Förderungen zu unterstützen, sollte die LEG ein ‘Wohnungspolitisches Konzept für Wünsdorf’ erstellen (vgl. 5.6).

Am 23.6.1995 wurde die Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf {EWZ} als Tochter der LEG mit Anteilen der Gemeinde Wünsdorf und des Landkreises Teltow-Fläming gegründet, „um in Wünsdorf eine modellhafte Konversion vorzuführen, um zu zeigen, wie man mit Kasernen, mit militärischem Erbe umgehen kann“ (Steinberg/Kießlich, 2000, S. 8). Sie sollte die mehrjährige Arbeit der LEG fortsetzen und erwarb zu diesem Zweck die Flächen im Raum Wünsdorf von der Brandenburgischen Boden GmbH zu Entwicklungs- und Vermarktungszwecken. Der Grund dafür lag in dem von der Landesregierung Brandenburg beabsichtigten Konversionsprojekt, durch welches das Land mittels eigener Konzeption und die Arbeiten der EWZ sowie LEG maßgeblich am Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt beteiligt war. Ohne EWZ wären die Gemeinden Wünsdorf und Waldstadt stark überfordert gewesen. So wurde ein Konzept bis zum Jahr 2005 erarbeitet, um die neu entstehende Stadt querschnittsorientiert, also in allen Facetten der Stadtentwicklung, zu gestalten. Die Aufgabe der Gesellschaft bestand größtenteils in der wirtschaftlichen Verwertung der Flächen durch Verkauf, Vermietung und Verpachtung an Land, Kommune und private Investoren. Außerdem sollte Augenmerk darauf gelegt werden, dass sich kleinere und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Konversionsgebiet ansiedeln. Sechs Jahre später fiel diese höchst verantwortungsvolle Aufgabe an die Muttergesellschaft LEG in Liquidation, die seit Oktober 2001 an einer Nachfolgestruktur arbeitet (vgl. 6).

Abb. 3: Organigramm zum Verfahrensweg über die Wünsdorfer Konversionsflächen und die daraus resultierenden Eigentums- und Besitzverhältnisse nach 1993



Quelle: eigene Bearbeitung (2005)

Wie sich die kommunale Planungshoheit über den Konversionsstandort Wünsdorf in den vergangenen Jahren verschoben hat, wird in Kapitel 3 erläutert. Bebauungspläne, städtebauliche Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne werden von den Kommunen auch für die Konversionsflächen erarbeitet. Ferner zählen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts zu den Instrumentarien der Gemeinden. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gehört ebenso dazu wie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Städtebauliche Missstände wie schlechte Bausubstanz oder Funktionsschwäche eines Gebietes können durch erstere Maßnahme entfernt werden. Indessen setzt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bei einer prinzipiell neuen

Entwicklung an oder versucht, Flächen erstmals zu entwickeln. Bevorzugt wird sie bei Grundstücken eingesetzt, die zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erworben werden und nach Abschluss der Maßnahme zum Verkehrswert wieder veräußert werden sollen, um planungsbedingte Gewinne zu erzielen. Letztlich sind es die privaten Investoren und die kommunalen Akteure, die durch ihr Engagement und ihre Investitionen einen aussichtsreichen Konversionsprozess in Gang bringen können.

## **2. Methodik der Arbeit**

### *2.1 Untersuchungsgegenstand*

Im vorangegangenen Kapitel stand die Bedeutung des Begriffes Konversion ebenso im Mittelpunkt wie die Chancen und Probleme, die sich aus ihr ergeben. Zudem wurde aufgeführt, welche Akteure sich in den Konversionsprozess im Land Brandenburg und speziell im Untersuchungsgebiet einbringen. Die Voranstellung der agierenden Akteure in Wünsdorf-Waldstadt war insoweit notwendig, als dass man daraus ableiten soll, wie die Aufgabe Konversion von Seiten der Politik, der Raumordnung und der Wirtschaft angegangen werden kann. Dies ist einer der Gründe, warum es sich anbietet, im Rahmen dieser Arbeit den Untersuchungsschwerpunkt auf Wünsdorf-Waldstadt zu legen. Ein weitaus wichtigerer Grund liegt darin, dass die ehemalige Garnisonsstadt eine der größten militärischen Liegenschaften der Sowjetischen Streitkräfte in der DDR war und insbesondere sich hier nicht nur das Oberkommando der WGT, sondern auch das Oberkommando des Deutschen Heeres während des Zweiten Weltkrieges befand. Seine fast einhundertjährige Militärgeschichte aus drei Epochen, die Ausdehnung der militärischen Bebauung und die Funktion als militärische Schaltzentralen machen die ehemalige Militärstadt und das Dorf Wünsdorf und zu einem einzigartigen Untersuchungsgegenstand. Bewohnten noch 1994 russische Militärs und Zivilangehörige die Garnison, so leben heute über 2.500 Waldstädter und Wünsdorfer in der ehemaligen militärischen Sperrzone. Eine Konversion dieses Ortes ist also eine große Herausforderung und eine bedeutende Aufgabe für alle involvierten Akteure. Wünsdorf sollte nach Auffassung des ehemaligen Ministerpräsidenten des Landes Brandenburg das beste Beispiel sein, wie man die zivile Umnutzung militärischer Flächen so gestaltet, dass es sich in der neu entstehenden Konversionsstadt leben und arbeiten lässt (*Steinberg/Kießlich, 2000, S. 0*). Insoweit war 'Stolpes Steckenpferd' ein Prestigeprojekt und als Modell zu verstehen, nachdem Konversion im Land Brandenburg erfolgen kann. Es sollte „ein sichtbares Zeichen des Wandels von der Konfrontation zur Kooperation“ gesetzt werden, wobei der Prozess der zivilen Umgestaltung zu einer „Waldstadt als Beispiel für urbane Konversion“ zu verstehen ist (*LRB, 1995, S. 4*). Sicher zählten auch andere Beispiele zu modellhaften Vorgehensweisen. Doch da es sich hierbei schließlich um „das größte deutsche Konversionsprojekt“ handelte (*Nippel in: Berliner Zeitung, 13.7.2001*), wurde besonderer

Wert auf die Musterhaftigkeit gelegt, indem man stark mit den Erfolgsaussichten des Projektes warb. Auch aus diesem Grund lohnt es sich, im Rahmen der Konversionsthematik den Standort Wünsdorf-Waldstadt zu behandeln und die Übertragbarkeit des Modells auf andere Konversionsflächen zu prüfen. Letztlich ist es wichtig, auf die Schwierigkeiten und Probleme des Konversionsprozesses hinzuweisen, die mit dem Strukturwandelprozess in Ostdeutschland einhergehen.

Diese Untersuchung setzt 1994 mit der beginnenden Liegenschaftskonversion an und versucht, die Potenziale des Standortes und der Standortkonvertierung zu analysieren. Darüber hinaus wird auf die Risiken und Probleme der Liegenschaftskonversion von Wünsdorf-Waldstadt eingegangen. Mit der These 'Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?', die mit einem Fragezeichen versehen wurde, um die provokative Aussage in Frage zu stellen, wird implizit deutlich, dass die Umwandlung dieser militärischen Liegenschaft womöglich nicht dem modellhaften Charakter entspricht. Zumindest wird man darauf aufmerksam, dass Konversion anscheinend nicht immer Erfolg versprechend ist und dass die Konversion des Militärstandortes Wünsdorf mit großen Problemen verbunden sein muss. Die Arbeit beinhaltet demnach eine ex-post Evaluation, welche die Entwicklungsziele, Konzepte, Planungen und Maßnahmen zusammenfasst und deren Wirksamkeit ergebnisorientiert zu bestimmen versucht, um den Wünsdorfer Konversionsprozess „transparent zu machen, Wirkungen zu dokumentieren und Zusammenhänge aufzuzeigen, letztlich um Entscheidungen treffen zu können“ (*Stockmann, 2002, S. 1*). Dieser Vorsatz wird dadurch erreicht, dass die angestrebten Ziele für das Wünsdorfer Konversionsgebiet mit der heutigen Situation verglichen werden. Der 'Soll-Ist-Vergleich' wird erst durch eine Bewertung der Zielerreichung die Beantwortung der Frage zulassen, ob die Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt 'Ein totgeborenes Kind' ist oder nicht. Das Hauptaugenmerk liegt demgemäß darauf, die Konversion als Prozess der Umwandlung militärisch genutzter Ressourcen und Strukturen für zivile Zwecke, also die Sanierung und Nachnutzung der freiwerdenden Militärliegenschaft Wünsdorf und derer Objekte zu bewerten. 'Totgeborenes Kind' wird in dem Zusammenhang nicht nur als Nichterreichen der formulierten Ziele sondern überhaupt als generelle Unmöglichkeit beurteilt, diesen Konversionsstandort einer Liegenschaftskonversion zu unterziehen. Da eine These ein „aufgestellter Leitsatz, eine zu beweisende Behauptung“ ist (*Meyers Lexikonredaktion, 1994,*

S. 873, gilt es, diese im Rahmen dieser Arbeit zu untermauern oder als Falschaussage zu widerlegen.

Der Gebrauch des Namens Wünsdorf-Waldstadt innerhalb der Arbeit ist unerlässlich, da sowohl die Orte Wünsdorf als auch Waldstadt Teile des Konversionsgeschehens sind. Wünsdorf ist das alte Dorf, wird aber auch gleichzeitig als der Name der Garnisonsstadt und des angrenzenden Truppenübungsplatzes verstanden. Einzelne Bereiche von Wünsdorf befinden sich im ehemaligen Sperrgebiet. Zudem war Wünsdorf Gemeinde, in deren Gemeindegebiet sich ab 1998 das alte Dorf, die Waldstadt, Neuhof, Lindenbrück und Funkenmühle sowie Zesch am See befanden. Waldstadt ist der neu gegründete Ort innerhalb der Militärstadt. Im gemeinsamen Kontext existieren die Orte bislang eher selten. Beispiel hierfür ist die Bezeichnung als Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt. Wenn von Wünsdorf-Waldstadt also fortan die Rede ist, wird damit der Konversionsstandort an sich bezeichnet. Treten die Begriffe einzeln in Erscheinung, so verbirgt sich dahinter zumeist ihr spezifischer Charakter als Ortsteil bzw. bewohnter Gemeindeteil von Zossen.

## *2.2 Herangehensweise*

### 2.2.1 Methodischer Hintergrund

Nachdem der Untersuchungsgegenstand dargelegt wurde, soll nun die Herangehensweise näher erläutert werden. Um die Frage 'Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?' zu beantworten, bedarf es eines methodischen Hintergrunds neben einer Betrachtung der für Wünsdorf-Waldstadt vorgesehenen Entwicklungsziele, Konzepte, Planungen und Maßnahmen und deren Wirkungen in Form einer ex-post Evaluation. Empirische Wissenschaft bedeutet nach Kromrey (2002, S. 21 ff.), dass die zu begründenden Aussagen auf Erfahrungen beruhen, das heißt durch Beobachtungen geschlussfolgert werden müssen, um über die Wirklichkeit gesicherte Erkenntnisse zu gewinnen. Jede Beobachtung ist notwendigerweise theoriegeleitet. Deshalb ist „empirische Theorie ... ein System logisch widerspruchsfreier Aussagen [Sätze, Hypothesen] über den jeweiligen Untersuchungsgegenstand mit den zugehörigen Definitionen der verwendeten Begriffe“ (Kromrey, 2002, S. 48). Insofern kann die These 'Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?' als Leittheorie aus einem System von Thesen und Hypothesen verstanden werden, die dieser Oberthese untergeordnet sind und die Evaluation unterstützen sowie ergänzen. „Eine Hypothese ist“ nach Atteslander (2000, S. 45)

„ein mit Begriffen formulierter Satz, der empirisch falsifizierbar ist“. Im Rahmen dieser Arbeit wird die empirische Beobachtung gestützt durch eine Sonderform der Befragung, dem Leitfadengespräch. „Durch die offene Gesprächsführung und die Erweiterung von Antwortspielräumen der Bezugsrahmen des Befragten bei der Fragenbeantwortung“ kann man bei einem solchen Gespräch „einen Einblick in die Relevanzstrukturen und die Erfahrungshintergründe des Befragten“ erhalten (*Schnell/Hill/Esser, 1999, S. 355*). Es ist ein Beobachtungsinstrument, welches zur Überprüfung von Thesen und Hypothesen geeignet ist, wobei qualitative Äußerungen im Vordergrund dieser empirischen Forschungsmethode stehen. Die qualitativen Bezüge sind deshalb geeignet, weil sie die Liegenschaftskonversion aus Sicht der einzelnen Akteure darstellen können und somit einen Einblick in den Planungs- und Umsetzungsprozess gewähren. Aus diesem Grunde wurden Leitfadengespräche mit zehn Akteuren durchgeführt, die im Wünsdorfer Konversionsprozess direkt und indirekt involviert waren oder sind. Diese Experteninterviews, auf welche die Arbeit häufig durch Angabe des Interviewpartners zurückgreift, beinhalteten die Hypothesen und Thesen, transformiert in Form von Fragenkomplexen, weil sie sich nicht unbedingt auf einzelne Fragen beziehen müssen (*Atteslander, 2000, S. 47*). Zudem wurden Kurzgespräche mit Bürgern der Waldstadt durchgeführt, um explizit an Informationen über Motivationen der Wohnstandortwahl zu gelangen. Die folgenden Interviewpartner sind ausgewählt und am angegebenen Termin aufgesucht worden:

*Abbildung 4: Interviewpartner sowie Ort und Termin des Interviews*

Bücherstadt Tourismus GmbH	Herr Borchert Waldstadt Freitag, 26.3.2004
Grebe & Kauffmann Ingenieurbüro	Herr Grebe Wünsdorf Mittwoch, 14.4.2004
Landesentwicklungsgesellschaft {LEG}	Frau Tahiri, Groß Glienicke Montag, 3.5.2004 Herr Lüders

Ehemalige EWZ-Mitarbeiterin und Ortsbürgermeisterin von Wünsdorf	Frau Brumm Waldstadt Dienstag, 11.4.2004
Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming	Herr Knauer Teltow Donnerstag, 13.5.2004
Stellvertretender Bürgermeister der Stadt Zossen	Herr Ahlgrimm Zossen Mittwoch, 19.5.2004
Konversionsbeauftragter der Landesregierung Brandenburg Ministerium für Wirtschaft	Herr Vogt Potsdam Dienstag, 8.6.2004
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	Herr Braune Potsdam Dienstag, 8.6.2004
Kreisverwaltung Teltow-Fläming Planungsamt	Herr Heller Luckenwalde Donnerstag, 17.6.2004
Hausmeisterservice und Hausverwaltung Ramona Sickert	Frau Sickert Waldstadt Dienstag, 23.11.2004

**Quelle:** eigene Bearbeitung (2004)

In Kombination mit empirischen Daten zum Untersuchungsgebiet lässt sich die Richtigkeit der Oberthese erst aus der ex-post Evaluation sowie aus den Ergebnissen der Gesamtheit der Thesen und Hypothesen ergründen, die thematisch geordnet sind und der Gliederung der Arbeit folgen, um einen erkennbaren

Zusammenhang zueinander herzustellen. Kromrey (2002, S. 90, 169 ff.) weist darauf hin, dass es notwendig sei, den theoretisch bezeichneten Phänomenen unmittelbar erfahrbare Sachverhalte zuzuordnen, welche als Indikatoren dienen können. Gründe dafür liegen darin, dass der empirische Bezug der verwendeten Begriffe in den einzelnen Aussagen meist nur indirekt herstellbar ist und einige Begriffe mehrdimensional sind, also mehrere Bedeutungen haben. Um zu entscheiden, ob und in welchem Ausmaß der mit dem Begriff bezeichnete Sachverhalt in der Realität vorliegt, sollte man sich der Vorgehensweise der Operationalisierung bedienen. Sie steht neben der Definition als Handlungsanweisung zur empirischen Anwendung von Begriffen. Bei einem Leitfadengespräch bringt der geringere Standardisierungsgrad gegenüber einer herkömmlichen Befragung allerdings Probleme mit sich, da das Interview ein „Prozess permanenter spontaner Operationalisierung“ ist (Hopf, 1978, S. 111) und „gleichzeitig Bewertungen der Antworten des Befragten erfolgen müssen, um Form und Ansatzpunkt eines Weiterfragens zu bestimmen“ (Schnell/Hill/Esser, 1999, S. 355). Zudem besteht keine große Vergleichbarkeit der Ergebnisse der Einzelinterviews, wodurch die Auswertbarkeit erschwert wird. In den Kapiteln 6 und 7 werden die folgenden 13 Aussagen in ihren Begrifflichkeiten für eine zumeist qualitative Beantwortung näher definiert und anschließend einer Überprüfung unterzogen.

### 2.2.2 Zu untersuchende Thesen und Hypothesen

- These: Das Angebot an Wohnungen übersteigt bei weitem deren Nachfrage. (Abschnitt 6.1)

Durch einfache Kennzahlen kann diese These leicht beantwortet werden.

- These: In der Nordstadt ist die Auslastung der Wohngebäude weitaus höher als in der Südstadt, obwohl dort keine Bahnanbindung besteht. (Abschnitt 6.1)

Diese These ist semantisch eng verbunden mit der vorhergehenden. Hierfür muss der Konversionsstandort räumlich differenziert betrachtet und insbesondere die Mietauslastung in der Nordstadt, also im nördlichen Teil der Waldstadt, und in der Südstadt, also dem südlichen Siedlungsgebilde, näher untersucht werden.

- Hypothese: Da das touristische Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt und Umgebung als hoch einzustufen ist, ergeben sich vielfältige Chancen für eine internationale touristische Bedeutung. (Abschnitt 6.2.3)

Touristische Aspekte werden in der heutigen Freizeit- und Dienstleistungsgesellschaft immer ausschlaggebender für die Stadtentwicklung. Daher befasst sich diese Hypothese hiermit.

- These: Die Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich der ehemaligen Militärstadt konnte nur erschwert einer Wiedernutzung zugeführt werden. (Abschnitt 6.3)

Truppenübungsplätze nehmen in der Regel weitaus mehr Raum ein als bebaute Militärbereiche. Dies trifft auch für das Wünsdorfer Übungsgelände zu. Folglich stellt sich die Frage der Nutzbarkeit und der heutigen Nutzung.

- These: Die vielen sanierungsfähigen Gebäude aus 100 Jahren Militärgeschichte können auch langfristig nicht allesamt genutzt werden. (Abschnitt 6.4)

Aus der Analyse der vorhandenen Gebäudestrukturen und der gegenwärtigen Situation und Trends ergibt sich die Erörterung dieser These.

- These: Liegenschaftskonversion stellt für die Kommune die größte strukturpolitische Herausforderung dar. (Abschnitt 6.5)

Diese These wird deshalb untersucht, weil hieraus die Bedeutsamkeit des Konversionsprozesses für die Stadt Zossen resultiert, die kommunale Planungshoheit besitzt.

- Hypothese: Hoher Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden neben vielen baufälligen Gebäuden und eine mangelhafte gewerbliche Nutzung werden auch in Zukunft im Konversionsgebiet zu beklagen sein, wenn keine private oder öffentliche Mehrunterstützung erfolgt. (Abschnitt 6.6)

Ausgehend von den bisherigen und aktuellen Förderungen folgt der Ergründung dieser Hypothese ein Ausblick für die Zukunft.

- These: Der hohe Wohnungsleerstand resultiert aus falscher Kalkulation bzw. Planung. (Abschnitt 7.1)

Hätte der angeblich hohe Wohnungsleerstand verhindert werden können oder war die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht vorherzusehen? Dieser Frage wird mit dieser These auf den Grund gegangen. Trotz des scheinbaren Handicaps in der Nordstadt muss es vor allem in der Südstadt Gründe für die aktuelle Wohnsituation geben.

- Hypothese: Weil Nachfrage nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche nicht bestand oder erzeugt werden konnte, wurden die Chancen für die Stadtentwicklung nicht genutzt. (Abschnitt 7.2)

Die Potenziale der Stadtentwicklung könnten deshalb nicht ausgeschöpft worden sein, weil es an der Nachfrage nach Konversionsflächen mangelte. In diesem Kontext ist von Bedeutung, ob und wie Nachfrage erzeugt werden kann.

- Hypothese: Da zu viele Gewerbegebiete im Landkreis Teltow-Fläming in den 1990er Jahren ausgewiesen wurden, werden Gewerbeflächen im Konversionsgebiet kaum genutzt. (Abschnitt 7.2)

Die Ausweisung von Gewerbeflächen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin durch die einzelnen Kommunen ist beachtlich. Ist dies der Grund dafür, warum gewerbliche Nutzung in Wünsdorf-Waldstadt dem Anschein nach kaum eine Rolle spielt?

- Hypothese: Da man sich zu sehr an strukturpolitischen oder raumordnungspolitischen Gesichtspunkten orientierte, verlor die Bedarfsorientierung an Bedeutung. (Abschnitt 7.3)

Welche Rolle die Politik und die Raumordnung bei der Liegenschaftskonversion von Wünsdorf spielten, wird hierunter beantwortet.

- These: Kooperationen zwischen Akteuren kommunaler und regionaler Ebene haben den Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt nur schwach unterstützt. (Abschnitt 7.4)

Kooperationen von handelnden Akteuren haben in vielen Beispielen auch abseits der Konversion positive Entwicklungen hervorgerufen. Hier geht es also um Akteurshandeln, Kooperationen und die Wirkungen im Untersuchungsgebiet.

- Hypothese: Weil die Stadtentwicklung fast 100 Jahre eng verflochten mit dem Militär war, ist sie heute umso schwieriger zu handhaben. (Abschnitt 7.5)

Verflechtungen mit dem Militär sind für die Wünsdorfer Garnison genauso hervorzuheben wie für andere Militärstädte. Nun muss sich der Konversionsstandort womöglich erstmalig aus eigener Kraft entwickeln. Ob das richtig und möglich ist, klärt diese letzte These.

Im folgenden Kapitel wird auf die historische Entwicklung der Garnisonsstadt und ihrer Umgebung eingegangen. Es wird darauf abgezielt, bedeutsame Punkte der geschichtlichen Entwicklung der Militärstadt Wünsdorf-Waldstadt herauszuheben. Daran schließt sich das Kapitel 4 an, in dem es um die Lage des Untersuchungsgebietes, die politisch-administrative Situation und um die verkehrsräumliche Erschließung geht. Anschließend werden die Situation der Garnisonsstadt nach Abzug der WGT veranschaulicht und die Entwicklungsziele der Liegenschaftskonversion wiedergegeben. Kapitel 6, das die gegenwärtige Situation des Konversionsgebietes darstellt, gibt einen Ausblick für die Zukunft, bevor sich Kapitel 7 der Ursachenforschung widmet, warum der Soll- vom Ist-Zustand der Liegenschaft abweicht. Nach einem tabellarischen Vergleich in Kapitel 8 lässt sich das Fazit ableiten, welche die These 'Konversion: ein totgeborenes Kind in Waldstadt?' entweder beweisen oder widerlegen wird. Abhängig davon gestalten sich die Handlungsempfehlungen für die kommunalen Akteure, mit denen schließlich die Arbeit abgeschlossen wird.

### **3. Historische Entwicklung der Garnisonsstadt und ihrer Umgebung**

Die Abhandlung der historischen Entwicklung der Garnisonsstadt und ihrer Umgebung basiert auf der Ortschronik von Wünsdorf, auf dem Tourismusrahmenplan für Waldstadt Wünsdorf, auf einem Reader der LEG zur Konversion Wünsdorf, auf einer Publikation der Gemeinde Wünsdorf zur Konversion, auf dem Buch 'Konversion in Ostdeutschland' von W. Kratz und auf Gesprächen und eigenen Erfahrungen. Die Entwicklung von Wünsdorf ist sehr eng mit dem Militär verbunden. Die heutige Waldstadt ist erst hierdurch entstanden. Noch bis zum Ausgang des 19. Jahrhunderts war das Gebiet unbewohnt und völlig bewaldet. Bis dahin formten Bauern und Fischer aus den Zwillingsdörfern Fern-Wünsdorf und Nächst-Wünsdorf seit 1430 die Landschaft in der Umgebung, die zwischen 600 und 1000 von dem slawischen Stamm der Liutizen besiedelt wurde. Ab 1490 zählte die Herrschaft Zossen, die von der gleichnamigen Stadt wenige Kilometer nördlich der heutigen Waldstadt ausging, zu Brandenburg und damit später zu Preußen. 1838 wurde die Chaussee Berlin – Zossen – Baruth – Luckau fertig gestellt, was die spätere Entscheidung des Militärs begünstigen sollte, sich direkt an dieser Verkehrsachse niederzulassen. Im Jahre der Vereinigung der Gemeinden zu Wünsdorf 1874 entstand die Bahnverbindung Berlin – Dresden jedoch ohne einen Wünsdorfer Bahnanschluss. Ein Jahr darauf wurde der Schießplatz Kummersdorf, der sich nur wenige Kilometer entfernt von Wünsdorf befand, ebenfalls mit Berlin durch die Königliche Militär Eisenbahn {K.M.E.} verbunden. Somit hatte Zossen seit diesem Zeitpunkt eine Bahnbindung. Erst 1897 nahm man den Wünsdorfer Bahnhof in Betrieb, was sich wiederum als Standortvorteil für das Militär erweisen sollte. 1900 zählte Wünsdorf 590 Einwohner.

Mit dem Erstarken des Militarismus im deutschen Kaiserreich wurden zur Jahrhundertwende bereits bestehende Garnisonsstädte ausgebaut, neue errichtet und in diesem Zusammenhang großflächige Truppenübungsplätze installiert, die für die damals moderne Technik notwendig geworden waren. Gerade im Umland Berlins, das schon gekennzeichnet war durch eine erhöhte Konzentration an militärischen Strukturen, wurden massive Militärstationierungen angeordnet. Rangierte Preußen nach dem Soldatenkönig Friedrich II. im Jahr 1760 nach Heeresstärke europaweit bereits an dritter Stelle, so stieg die Bedeutung des Militärs in Brandenburg in den Jahren bis zum 2. Weltkrieg beachtlich an und stagnierte dann bis zum Abzug der

WGT 1994. Brandenburg galt als der Raum der stärksten militärischen Konzentration in Europa.

Die naturräumlichen Gegebenheiten (vgl. 4.2) verhinderten eine flächenhafte Siedlungsentwicklung von Wünsdorf. „Aber auch strukturelle Entwicklungen gingen Anfang des 20. Jahrhunderts am Gesamtdorf fast spurlos vorbei“ (ARGE, 2001, S. 20), wofür neben der dezentralen Lage die Dominanz der entstehenden Militärstadt verantwortlich war. Allerdings setzte mit der Besiedlung der Garnison „auch in der Ortslage von Wünsdorf eine rege Bautätigkeit ein“ (ARGE, 2001, S. 20), wozu unter anderem der 1912 erbaute 'Märkische Hof' zu zählen ist. Sollte zwar Wünsdorf nach und nach von der ökonomischen Verflechtung mit dem Militär profitieren, so wurde allerdings mit dieser Entwicklung das Ende des vier Kilometer östlich gelegenen Bauerndorfes Zehrendorf eingeleitet. Die Genese des Militärstandortes beschränkte sich genauer gesagt auf die östlich gelegenen Gebiete der Bahnlinie Berlin – Dresden. Seit 1910 sprach man vom Militärstandort Wünsdorf, da im gleichen Jahr die Infanterieschießschule im südlichen Teil der heutigen Waldstadt fertig gestellt wurde, wofür Zehrendorf geräumt werden musste. Während des 1. Weltkrieges entstand das wohl beeindruckendste Gebäude in deren unmittelbarer Nähe: die Militärturnanstalt (vgl. Abb. 5a). Umbenannt in Heeressportschule [nach 1945: Haus der Offiziere] trainierten dort später sogar Sportler für die Olympischen Spiele in Berlin 1936. Sie diente im späteren Verlauf beider Weltkriege als Lazarett. Vor und zu Beginn des 1. Weltkrieges wurde auch das 'Stammlager' Zossen geschaffen, das sich im nördlichen Teil der heutigen Waldstadt befand. Ebenfalls in Verbindung mit dem 1. Weltkrieg steht der Bau einer Moschee im Jahre 1915 von den muslimischen Gefangenen französischer und britischer Truppen im internationalen Kriegsgefangenenlager, genannt Halbmondlager. Die erste Moschee Deutschlands sollte zur Repatriierung der Gefangenen für den Krieg des Deutschen Reiches in Vorderasien beitragen. Auf dem Soldatenfriedhof Zehrendorf wurden Verstorbene aus den Gefangenenlagern beigesetzt. In der Nachkriegszeit verloren militärische Aktivitäten an Bedeutung, so dass zum einen das Kriegsgefangenenlager mit Moschee beseitigt werden konnte und zum anderen die Wiederbesiedelung von Zehrendorf mit Aussiedlern aus den besetzten deutschen Ostgebieten möglich wurde. Während der Weimarer Republik ruhte die Rüstung in Wünsdorf aber nicht vollständig. „Ab Mitte der 20er Jahre wurde das Gelände in zunehmendem Maße für die Rüstungsambitionen des deutschen Großkapitals genutzt.“ (Landplan GmbH, 1998, Teil 1, S. 11) Man erweiterte den

Truppenübungsplatz und richtete Kommandozentralen sowie Ausbildungszentren wie die Kriegsakademie für den militärischen Führungsnachwuchs ein. 1925 lebten hier 1.310 Einwohner.

Abb. 5a: Die Militärturnanstalt



Quelle: Gemeinde Wünsdorf (1992, S.26)

Abb. 5b: Amerikanisches Luftbild von Maybach I



MAZ, ZR (6.1.2004)

Bereits zu Beginn der nationalsozialistischen Diktatur leitete man den Ausbau zum militärischen Großstandort ein. So wurden die bisherigen Kasernenanlagen mit der Verlegung des Panzerregiments 5, der Panzerabwehrabteilung 39 und der Heereskraftfahrerschule, später Panzertruppenschule, erweitert und Wünsdorf zum Standort der Panzerwaffe. Dadurch intensivierten sich die Gefechtsübungen. Zehrendorf wurde erneut geräumt und bei Häuserkampfübungen völlig zerstört. Von 1933 bis 1935 wurden auf einem 175 Hektar großen Areal drei große Kasernenkomplexe mit 150 Militärbauten geschaffen. Kolossale Bunkeranlagen wurden Mitte der 1930er Jahre im Nordteil konstruiert, die im 2. Weltkrieg das Oberkommando des Heeres {OKH} sowie Angehörige des Wehrmachtsführungsstabes beherbergten. Aus 'Maybach I und II' (vgl. Abb. 5b) sowie aus dem vier Stockwerke tiefen Nachrichtenbunker 'Zeppelin', wurden strategische Operationen im 2. Weltkrieg geplant, begleitet und verwirklicht. Von hier aus wurde Krieg geführt. Mit dem Bau dieser streng geheim gehaltenen Projekte entstand eine Walsiedlung für Angestellte und Arbeiter der Wehrmacht in der Nähe der Bunkeranlagen. Zudem wurden beispielsweise das Heeresverpflegungsamt, die Heeresbäckerei und die Militär-Badeanstalt am Großen Wünsdorfer See errichtet. Im August 1943 verließen die letzten Einheiten Wünsdorf, um Platz zu schaffen für weitere Wehrmachtsdienststellen. Viele der Gebäude vor allem im Norden der Garnison wurden mit den Luftangriffen im März 1945 beschädigt oder gar zerstört. Die Bunkeranlagen

überstanden allerdings die Bombardierungen. Die Bevölkerung kam zum Teil in heute noch existenten, in der Waldstadt als Spitzbunker bezeichneten Luftschutzbunkern unter. Dennoch wurden am 15.3.1945 beim letzten und schwersten Bombenabwurf 120 Menschen getötet. Fünf Wochen später begannen sowjetische Truppen mit der Besetzung Wünsdorfs und seiner militärischen Anlagen.

„Am 5.6.1945 traten die ‘Berliner Deklaration’ und weitere Dokumente in Kraft, in denen die Deutschland auferlegten Maßnahmen einschließlich seiner Besetzung, Aufteilung in Besatzungszonen und Kontrolle verkündet wurden... Mit starken Besatzungstruppen die bedingungslose Erfüllung der alliierten Forderungen gegenüber Deutschland zu erzwingen“ (Kratz, 2003, S. 15), gehörte zum Streben der Siegermächte. Die Gruppe der Sowjetischen Truppen in Deutschland {GSBTD} zog sich somit allmählich in die Kasernen und auf die Übungsplätze zurück. Von großem Einfluss auf die Entwicklung der späteren Konversionsflächen war die Verlegung des Oberkommandos der GSBTD im Sommer 1945 nach Wünsdorf, wodurch fortan hier die militärische Führung stationiert war. Zwar fand die offizielle Verlegung der Führung der Gruppe der Sowjetischen Streitkräfte in Deutschland {GSSD} von Berlin-Karlshorst nach Wünsdorf in das so genannte Weiße Haus erst 1953 statt, dennoch wurde schon zuvor die Truppenkonzentration auf diesen Raum eingeleitet. Konsequenz dieses Vorgangs war, dass die F 96 – also die einstige Chaussee zwischen Berlin und Luckau – gesperrt wurde, dass Wohnungen und Geschäfte ostwärts der Bahnlinie geräumt werden mussten und mit einer Mauer dieses Viertel sukzessive in das Militärgelände integriert wurde. Hierdurch entstand auch in Wünsdorf eine repräsentative, in sich geschlossene, nach außen abgeschottete, aus fünf Teilen bestehende, sowjetische Militärstadt, in der militärische und zivile Strukturen zu einem großen Komplex verbunden waren. Da der Zugang über Zossen in Richtung Berlin abgeschnitten war, musste fortan ein Umweg von 15 Kilometern über Klausdorf und Mellensee in Kauf genommen oder die später aus diesem Grunde gebaute Umgehungsstraße mit dem Namen ‘Koschewojring’ östlich der Garnisonsstadt genutzt werden. Die Bunkeranlagen wurden aufgrund des Potsdamer Abkommens gesprengt aber nicht vollständig zerstört. ‘Zeppelin’ wurde in den 1960er Jahren zu einem atom-sicheren Bunker umgebaut.

Viele Probleme gingen mit der Gesamtentwicklung einher: nicht nur, dass 800 Bürger umgesiedelt werden mussten, sondern auch andere Tatbestände in Zusammenhang mit „militärischen Sicherheitsbestimmungen, der Inanspruchnahme von

Liegenschaften, der Straßenverkehrsordnung, der Einhaltung von Rechtsnormen, der Rücksichtnahme auf die Bevölkerung, der Informationspflicht gegenüber DDR-Behörden, dem Umweltschutz und anderen“ (Kratz, 2003, S. 20) erschwerten die Akzeptanz der Besatzer nicht nur in Wünsdorf. Die größten politischen Spannungen während des Kalten Krieges zwischen den 1960ern bis in die 1980er Jahre kurbelten die Rüstungsproduktion an, wodurch zusätzliche Anlagen benötigt wurden. Durch den 1947 eigens für sowjetische Garnisonen gegründeten VEB Spezialbau Potsdam, für den viele Ostdeutsche arbeiteten, wurden auf dem Areal verschiedenste Gebäudekomplexe errichtet wie zum Beispiel ein neuer Kasernenkomplex, ein separater Militärbahnhof für Güter und Personen, der Wünsdorf direkt mit Moskau verband, und das ‘Tschitschendorf’, bestehend aus acht Plattenbauten. In dieser Zeit sollen 70.000 bis knapp 100.000 Menschen die Militärstadt bewohnt haben (*Landplan GmbH, 1998, Teil 1, S. 12*). Generell lag die Einwohnerzahl nie unter 35.000 bis 40.000. Erst 1991 lebten nur noch 15.000 Soldaten und Zivilangehörige in der Wünsdorfer Garnison (Kratz, 2003, S. 113). Neben vielen anderen Angaben in der Literatur und der öffentlichen Meinung kann folglich die Zahl 50.000 als die dem Durchschnitt entsprechende Einwohnerzahl angeführt werden. Wie viel auch immer: Wünsdorf galt als der Ort mit der dichtesten Konzentration von militärischem Personal und als die größte sowjetische abgeschirmte Garnison.

Nach der politischen Wende begann auch hier die Abrüstung, die in die drei Schritte Zerlegung, Verschrottung und Abtransport des technischen Materials eingeteilt werden kann. Zu diesem Zweck wurde der 16. Kommandierende Matwej Burlakow nach Wünsdorf versetzt, der die später nach ihm benannte ‘Burlakow-Villa’ bewohnte. So wurden zwischen 1992 und 1994 im Panzerwerk ca. 2.400 Panzer demontiert. Viele der Fahrzeuge und Geräte wurden über den Militärbahnhof verlegt, über den auch die russischen Soldaten mehrheitlich in ihre Heimat kamen. „Alles, was nicht niet- und nagelfest war“ (*häufig in der Öffentlichkeit verwendetes Zitat*) nahmen die abziehenden Militärangestellten und Zivilpersonen mit oder boten es auf dem ‘Russienmarkt’ am Wünsdorfer Bahnhof an, der von den Einheimischen partiell als Belastung angesehen wurde. Auch verschwanden das auf dem Gelände des heutigen Hauses der Offiziere geschaffene Kunstwerk Diorama mit der Darstellung der Eroberung des Reichstages und viele technische Einrichtungen der Bunker.

*Abb. 6: Der Abzug der WGT am 30. August 1994*

Am 30.8.1994 fand die offizielle Militärparade zum Abzug der WGT statt, die in Abbildung 6 fotografisch festgehalten wurde. Die Abschlussparade in Wünsdorf wurde bereits zwei Monate zuvor auf der bald freizugebenden Bundesstraße 96 durchgeführt. Der letzte Soldat verließ Wünsdorf und den Boden der ehemaligen DDR am 8.9.1994. Damit stand Wünsdorf in den neuen Bundesländern als einer der letzten Militärstandorte für die Konversion zur Verfügung.



**Quelle:** Steinberg/Kiebllich (2000, S. 19)

Im zivilen Wünsdorf lebten 1991 ca. 2.700 Einwohner, die zum Teil durch Eingemeindung hinzugekommen waren. Schon Ende 1999 war die Bevölkerungszahl der ehemaligen Militärstadt fast genauso groß. Noch drei Jahre zuvor zählte der Ort keinen einzigen Einwohner. Als die WGT 1994 abzog, bestand eine Gemeinde nach gesetzlichen Grundlagen nicht. Fast der gesamte bebaute Bereich der Stadt lag östlich der B 96 und damit in der Gemarkung Zehrendorf. Zudem befanden sich Teile des einstigen Stammlagers im südlichen Zossen. Die Landesbeauftragten, Wolfgang Metz aus dem Ministerium für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr als 'Vorsitzender der Beauftragtenversammlung', der Landrat des Landkreises Teltow-Fläming, Peer Giesecke, und der Amtsdirektor von Zossen, Dr. Hartmut Klucke, gebrauchten erstmals am 22.6.1995 den Begriff Waldstadt und zwar in dem Kontext, dass es als 'Gemeindefreies Gebiet Gemarkung Zehrendorf im Landkreis Teltow-Fläming' nach dem 4. Gesetz zur Gemeindegliederung im Land Brandenburg {4. GemGlG} zu verwalten sei. Doch eine endgültige Lösung musste noch gefunden werden, denn eine selbständige Gemeinde, wie sie am 15.2.1996 aufgrund dieses Gesetzes geschaffen wurde, konnte die Waldstadt wegen des hohen Verwaltungsaufwandes nicht bleiben. Am 10.8.1997 sollten die Gemeinden Wünsdorf, Lindenbrück und Waldstadt zu einer Gemeinde durch Bürgerentscheid zusammengeführt werden. Bei einem Fehlschlag wäre die einstige Garnison Zossener Gemeindegebiet geworden. Tatsächlich ist es fast dazu gekommen, denn weniger als 25 Prozent der Abstimmungsberechtigten nutzten ihr demokratisches Recht, wenngleich die eindeutige Mehrheit für einen Zusammenschluss vorhanden war.

Ein Beschluss der drei Landesbeauftragten ersetzte schließlich die Stimmen, da ein Anschluss an Wünsdorf unbedingt erwünscht war. Zudem brachte die Kommunalwahl im September 1998 endgültig eine Entscheidung zugunsten einer gemeinsamen Zukunft. Doch auch diese Zukunft sollte nicht lange gewahrt bleiben. Mit der letzten Gemeindegebietsreform von 2003, deren Ziel es war, Ämter aufzulösen und Großgemeinden zu bilden, wurden der Beschluss und das Ergebnis der Kommunalwahl ad absurdum geführt. Die Orte Wünsdorf, Lindenbrück und Waldstadt, die fünf Jahre zuvor vereint worden waren, wurden in das Gemeindegebiet der Stadt Zossen integriert, so wie alle anderen Dörfer des einstigen Amtes Zossen auch. Aus der einstigen Gemeinde Wünsdorf wurde der Zossener Ortsteil Wünsdorf mit seinen integrierten Gemeindeteilen, wozu unter anderen die Waldstadt zählt.

In diesen Anmerkungen zur Geschichte der ehemaligen Garnisonsstadt und seiner Umgebung wird klar, welche Bedeutung dieser Ort durch die verschiedenen Epochen hatte und welche Ausmaße an militärischen Strukturen heute für eine zivile Umnutzung zur Verfügung stehen. Mit 590 Hektar Größe und insgesamt rund 700 sanierungsfähigen Gebäuden aus 100 Jahren Militärgeschichte stellt die Waldstadt ein immenses Potenzial für die Stadt- und Regionalentwicklung dar. Auf die Probleme, die damit einhergehen, soll in den folgenden Kapiteln näher eingegangen werden.

## 4. Lage und verkehrsräumliche Erschließung

### 4.1 Großräumliche Lage

Wünsdorf-Waldstadt liegt südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming des Landes Brandenburg. Die Entfernung zur südlichen Berliner Stadtgrenze beträgt ca. 30 Kilometer. Die Landeshauptstadt Potsdam liegt in einer Distanz von etwa 35 Kilometer. Für Wünsdorf-Waldstadt bedeutsame Zentrale Orte höherer Stufe sind neben Berlin und Potsdam: Ludwigsfelde, die Kreisstadt Luckenwalde und die Stadt Königs Wusterhausen im Nachbarkreis Dahme-Spreewald. Die drei Städte sind rund 25 Kilometer entfernt. Abbildung 7 zeigt den Landkreis Teltow-Fläming und dessen verkehrsräumliche Beziehungen. Von besonderer Bedeutung ist diese kartografische Darstellung für den Abschnitt 4.4, da dort die verkehrsräumliche Lage des Konversionsstandortes im Mittelpunkt der Untersuchung steht.

*Abb. 7: Landkreis Teltow-Fläming und dessen verkehrsräumliche Beziehungen (2004)*



Quelle: [www.teltow-flaeming.de](http://www.teltow-flaeming.de) [Exakt im Literaturverzeichnis]

Nicht zu ersehen sind hier die untergeordneten Landes- und Kreisstraßen, auf die dort eingegangen wird. Herauszuheben ist die Lage am Rande des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin, der fälschlicherweise häufig als Berliner Speckgürtel bezeichnet wird. Diese irrtümliche Annahme lässt eine durchgehend städtische Bebauung außerhalb der Stadtgrenze Berlins vermuten. In Wahrheit trifft für das Berliner Umland allerdings der Begriff Verflechtungsraum zu, weil hier in hohem Maße funktionale und strukturelle Verflechtungen mit Berlin auftreten, ohne dass ein freiraumloses Siedlungsbild entstanden ist. Folge der auf den Suburbanisierungsprozess zurückzuführenden Entwicklung ist ein erhöhter Ansiedlungsdruck auf eben diesen Raum. Maßgebend sind dabei die harten aber auch weichen Standortfaktoren. Der engere Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin erstreckt sich im Allgemeinen über den Berliner Autobahnring {A 10} hinaus. Hierbei muss man allerdings differenzieren, weil Kommunen innerhalb des engeren Verflechtungsraumes nicht gleichermaßen von den funktionalen und strukturellen Verflechtungen mit Berlin profitieren. Mit zunehmender Entfernung von der Bundeshauptstadt werden diese geringer. Orte innerhalb des Berliner Autobahnringes und Orte bis einige Kilometer über den Autobahnring hinaus sind Nutznießer der Standortvorteile, die sich aus ihrer Lage ergeben, zumindest bei einer guten Anbindung an den Ring und an das Schienennetz. Wünsdorf-Waldstadt ist eine der zu Berlin am entferntest gelegenen Orte innerhalb des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin. Der enorme Ansiedlungsdruck wegen der Nähe zu Berlin besteht hier vor allem deshalb nicht, weil eine schnelle Anbindung an die A 10 und nach Berlin nicht gewährleistet ist. In erster Linie spielt nämlich nicht die Entfernung zu einer großen Agglomeration eine Rolle für Ansiedlung sondern der Zeitfaktor, um diese zu erreichen. Dadurch „gehen direkte Entwicklungsimpulse aus der Hauptstadt an Wünsdorf-Waldstadt vorbei“. Die anzusprechenden Verkehrsverbindungen Wünsdorfs (vgl. 4.4) „wirken an sich standortaufwertend, die Gemeinde steht jedoch in einer starken Konkurrenz mit den Nachbargemeinden des Landkreises“ (ARGE, 2002, S.17), ob im Wohnraumsektor oder im Gewerbesektor.

Eine „Vernetzung mit der Umgebung und der Region besteht städtebaulich und siedlungsstrukturell durch das vorhandene Siedlungsband entlang der B 96“ (LEG, 1993a, S. 15) – ausgehend von Neuhof, über Wünsdorf, die Waldstadt und Zossen bis zur Stadtgrenze von Berlin.

*Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?*

*Abb. 8: Ausschnitt aus dem LEP eV Brandenburg-Berlin (1998)*

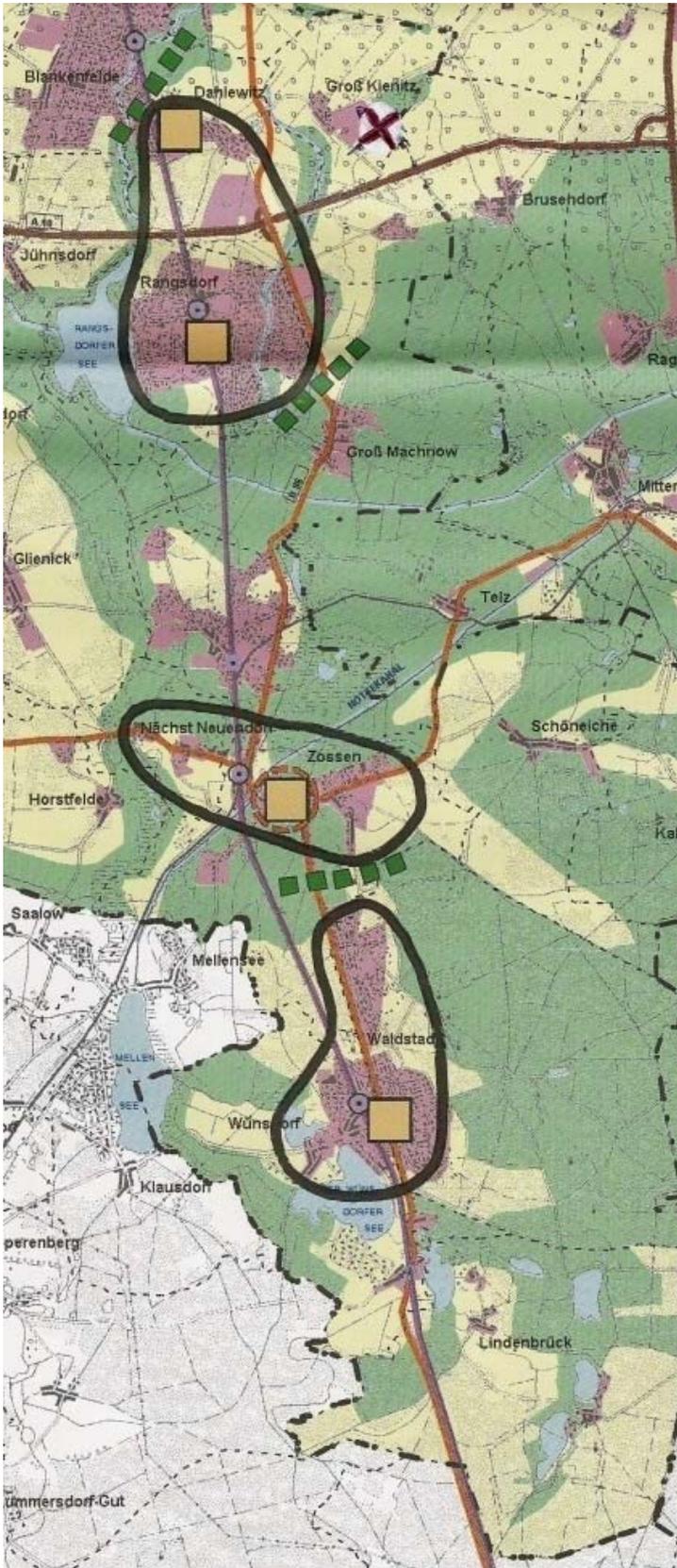


Abbildung 8 stellt einen Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin dar und illustriert dieses Siedlungsband. Zusätzlich sind die potentiellen Siedlungsbereiche durch eine schwarze Umrandung markiert (vgl. 1.2). Da eine wirtschaftliche Vernetzung bis zum Abzug der WGT nicht bestand, war dies eine der Aufgaben, die die Konversion leisten musste. Auch eine Vernetzung des alten Ortskernes Wünsdorf und der Waldstadt war integrierter Bestandteil der Konversion in diesem Gebiet. Mit welchen Mitteln und ob dieses Ziel erreicht wurde, wird in Kapitel 6 untersucht.

#### 4.2 Naturräumliche Lage

Als 'Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen' wird die naturräumliche Einheit bezeichnet, in der sich Wünsdorf-Waldstadt und seine Umgebung befindet. Charakteristisch ist ein vielfältiges Landschaftsbild, das geprägt wird durch Grundmoränen, Endmoränen, Sander und Talsandflächen, Niederungen und Täler sowie Bäche und Seen. Die ausgedehnten Waldflächen, die trockenen Offenlandbereiche und die Seen sind es, die der Region ihr ökologisches Potenzial verleihen. Die ausgesprochene Waldprägung führte auch zu dem Namen Waldstadt, weil sich der dichte Baumbewuchs aus Kiefern aber auch aus Laubhölzern bis in die Siedlungsflächen hineinzieht. Gemeinsam mit den parkähnlichen Siedlungsbereichen wird somit ein naturnaher Kulturlandschaftscharakter gebildet.

Neben den agrarisch genutzten Flächen im Umland sind Wald-, Seen- und Offenlandschaften vor allem die Merkmale des einstigen Truppenübungsplatzes, der sich mit einer Größe von 5.600 Hektar über 13 Kilometer in Nord-Süd-Richtung und über sieben Kilometer in Ost-West-Richtung erstreckt (LEG, 1993a, S. 15). Von der einstigen Gemeindefläche bestehen 60 Prozent aus Wald und ein weiterer großer Teil aus acht Seen, die als Wünsdorfer Seenkette miteinander verbunden sind. Ein Drittel dieser Wald- und Seenflächen stehen unter Naturschutz, weil floristische und faunistische Eigenheiten dies erfordern (ARGE, 2002, S. 19). So leben hier Kranich, Rebhuhn, Roter und Schwarzer Milan, Schellente, Fischotter, verschiedene Fledermausarten, Zauneidechse, Ringelnatter, Kreuzkröte und weitere Arten (LEG, 1993, Kap.1, S. 34). Allesamt sind diese Tiere in den 'Roten Listen' der gefährdeten Arten im Land Brandenburg bzw. in der Bundesrepublik Deutschland registriert.

Landschaftsplanerisch bilden Sicherung und Entwicklung der Landschaftselemente die Entwicklungsschwerpunkte. Ein

solches Handeln führt langfristig zu einem Standortfaktor, der vor allem für die touristische Vermarktung der Region von Bedeutung ist. Als besonders wichtig hierbei stellt sich eben der Erhalt der Vielfalt heraus, weil zum Beispiel Offenlandschaften, die erst durch militärische Nutzung so entstanden sind, schnell verwuchern und von der Bildfläche verschwinden. Dieser Aspekt kann aber nicht soweit gehen, dass die „Balance zwischen Naturschutz und Erholungsnutzung“ (ARGE, 2001, S. 19) nicht gewährleistet wird. Momentan jedenfalls ist eine touristische Nutzung des Geländes des ehemaligen Truppenübungsplatzes kaum gegeben (vgl. 6.3), da das Gebiet nach über zehn Jahren immer noch stark mit Munition und Restsprengstoffen verseucht ist. Lediglich eine Landesstraße, eine Privatstraße und ein Fahrradweg führen über die Fläche, die ansonsten nicht betreten werden darf. Unzählige Hinweistafeln geben Auskunft darüber. Hier liegen große Potenziale brach, die allerdings im Vergleich zu anderen Standorten Brandenburgs, vor allem Konversionsstandorten, keine herausragende Stellung einnehmen. Die brachliegenden Potenziale sind dementsprechend nicht einzigartig in der Region.

#### *4.3 Politisch-administrative Situation*

Bereits erwähnt wurde, dass Wünsdorf mit seinen bewohnten Gemeindeteilen Ortsteil der Stadt Zossen ist, die einst Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises war. Durch das Entstehen des Landkreises Teltow-Fläming Ende 1993 verlor Zossen seine Bedeutung als Kreisstadt, da Luckenwalde Kreisstadt des Großkreises wurde. In ihrer räumlichen Abgrenzung korrespondiert die Stadt Zossen mit dem früheren Amt Zossen, das durch die Gemeindegebietsreform 2003 aufgelöst wurde. Sie gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming und ist im Regionalplan im Rahmen der polyzentralen Siedlungsstruktur als Grundzentrum ausgewiesen, der Ortsteil Wünsdorf hingegen nur als Selbstversorgerort. Hiernach „sollen in einem überwiegend auf den Ort selbst bezogenen Versorgungsbereich“, der die Orte Wünsdorf, Waldstadt, Lindenbrück, Funkenmühle und Zesch am See umfasst, ein „entsprechendes Angebot an Gütern und Diensten“ bereitgestellt werden (*Regionalplan Havelland-Fläming, 1998, S. 28*). In dieser Hinsicht ist die raumordnerische Bedeutung von Wünsdorf-Waldstadt für die Nachbargemeinden folglich als nicht hoch einzustufen. Im Zusammenspiel mit der Stadt Zossen ergibt sich eine bedeutendere Rolle auf die Dörfer im unmittelbaren Umland, die zumeist zum Gemeindegebiet der Stadt Zossen gehören (vgl.

Abb. 8, 5.1). „Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des häufiger wiederkehrenden, auch vielfältigeren Bedarfs“ und „ausreichende Angebote an Wohn- und Arbeitsstättenflächen“ sollen für den Nahbereich sichergestellt werden (*Regionalplan Havelland-Fläming, 1997, S. 25*). Wünsdorf besitzt aber neben Zossen Funktionen, die über seine raumordnerische Rolle hinausgehen. Diese Tatsache und die Gründe dafür werden in den folgenden Kapiteln untersucht.

#### 4.4 Verkehrsräumliche Lage

##### 4.4.1 Einbindung in das Straßenverkehrssystem

Von der Autobahnauffahrt Rangsdorf im Norden befindet sich der nördliche Teil der Waldstadt etwa 14 Kilometer entfernt. Die Südstadt und der Ortsteil Wünsdorf liegen in rund 18 Kilometer Entfernung von dieser Auffahrt. Diese differenzierte Betrachtung macht die bandartige Struktur der Waldstadt deutlich. Insgesamt dehnt sie sich über gut sechs Kilometer entlang der Bundesstraße 96 aus bei einer Breite von weniger als einem Kilometer. Die B 96 ist eine der Achsen, die sich in nördlicher Richtung nach Berlin erstrecken. Allerdings kommen der in westlicher Richtung gelegenen Achse Jüterbog – Luckenwalde – Ludwigsfelde – Berlin über die neu ausgebaute B 101 und der ostwärts gelegenen Verbindung Lübbenau – Lübben – Königs Wusterhausen – Berlin über die B 179 und vor allem über die A 13 eine größere Bedeutung zu. Zwar ist die Entfernung von Wünsdorf-Waldstadt bis zur Autobahnauffahrt Mittenwalde auf die A 13 etwas geringer als bis zur A 10, dennoch kann man weder bis hier noch bis Rangsdorf aufgrund der Straßenführungen durch die Ortskerne von einer verkehrsgünstigen Situation sprechen. Erst ab Rangsdorf wird in Zukunft ein vierspuriger Ausbau der B 96 bis Berlin das hohe Verkehrsaufkommen besser aufnehmen können, zumal durch derzeitige Maßnahmen der Ortsumgehung von Dahlewitz und Mahlow nördlich der A 10 der Zeitaufwand minimiert werden kann. Nichtsdestoweniger muss man den ungünstigen Zeitfaktor bei der Konversion von Wünsdorf-Waldstadt beachten, da man das angesprochene Siedlungsband mit einem Pkw nur durch mäßige Geschwindigkeit und in Stoßzeiten des Werkverkehrs nur durch viele Stopps durchqueren kann, gleichwohl im Mai 2002 die Umgehungsstraße des historischen Ortskerns von Zossen freigegeben wurde. Abschnitt 6.2.2 befasst sich mit der Situation der innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur.

Abbildung 7 präsentierte bereits kartografisch den Landkreis Teltow Fläming und dessen Hauptverkehrsachsen. Nicht in der Karte enthalten sind die Landes- und Kreisstraßen, über die man die angesprochenen Orte Potsdam, Ludwigsfelde, Luckenwalde und Königs Wusterhausen vorwiegend erreichen kann. Hierzu zählt vor allem die L 74, die Wünsdorf-Waldstadt und die B 96 in ihrer Ost-West-Verbindung schneidet. Da es sich hierbei um keine Bundesstraßen und axial verlaufende Verbindungen handelt, ist der bauliche Zustand eingeschränkt und die Trassenführung als eher hinderlich zu bezeichnen, weil sie in jedem Fall durch mehrere kleine Ortschaften geleitet ist. Die Inanspruchnahme von Gütern und Diensten aus diesen Zentralen Orten ist deshalb durch eine mindestens einstündige Überlandfahrt für den Hin- und Rückweg gekennzeichnet. Gleiches gilt für den beruflichen Pendelverkehr. Insofern erweist sich dieser Punkt als enormer Standortnachteil für Wünsdorf-Waldstadt gegenüber verkehrsgünstiger gelegenen Orten.

#### 4.4.2 Einbindung in das Schienenverkehrssystem

Wünsdorf-Waldstadt heißt der Haltepunkt der Eisenbahnhauptstrecke Dresden – Elsterwerda – Berlin, die das Gebiet relativ günstig in das überörtliche Eisenbahnnetz einbindet. Vom Bahnhof aus erreicht man die Berliner Innenstadtbereiche innerhalb einer Stunde. Die Frequentierung mit zwei Zügen pro Stunde ist einerseits im Vergleich mit den bereits erwähnten Standorten Luckenwalde, Jüterbog, Lübben und Lübbenau als positiv zu bewerten, da hier die Frequentierung bei nur einem Zug pro Stunde liegt. Insofern minimiert sich der Nachteil bei der Einbindung in das Straßenverkehrssystem gegenüber den größeren Kommunen der Nachbarachsen. Andererseits stellen sich zwei Punkte als nachteilig gegenüber den an das S-Bahn-System des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg angeschlossenen Orten heraus. Erstens liegt dort die Frequentierung mit drei Zügen pro Stunde höher. Zweitens ist vor wenigen Jahren die Situation eingetreten, dass Wünsdorf als Bestandteil der Tarifzone C des Verkehrsverbundes nicht mehr berücksichtigt wurde. Infolgedessen ergeben sich heute wesentlich höhere Kosten für die in Richtung Berlin pendelnde Bevölkerung als für Pendler innerhalb der Tarifzone C, die in Richtung Berlin ab Rangsdorf beginnt.

Busverbindungen bestehen nach Potsdam und Luckenwalde vor allem deshalb, weil die Deutsche Bahn AG unter an den Markt angepassten Strategien Mitte bis Ende der 1990er Jahre diese Nebenstrecken stilllegen musste. Eine Fahrtzeit von

Wünsdorf bis Potsdam Pirschheide in weniger als einer Dreiviertelstunde ist bis heute nicht mehr erreicht worden.

Aufgrund der bandartigen Struktur der ehemaligen Militärstadt ist die Distanz zum Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt von allen Siedlungsbereichen ungleich. Die Nordstadt liegt rund vier Kilometer davon entfernt, so dass ein Erreichen des Bahnhofes per Fuß oder Fahrrad für Pendler nicht zumutbar erscheint. In ebenso großer Entfernung befindet sich von dort aus der Bahnhof Zossen. Ein Zurücklegen des ersten und letzten Streckenabschnitts mit Bus oder Pkw ist also unerlässlich für die Nordstädter, weil hier keine Bahnanbindung besteht. Auch die Bewohner anderer integrierter Gemeindeteile wie Lindenbrück und Zesch am See sind an das Schienennetz nicht angebunden. Der Haltepunkt Neuhof ist zwar in der angesprochenen Eisenbahnhauptstrecke integriert. Die Frequentierung ist hier aber noch geringer als am Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt.

#### 4.4.3 Einbindung in das Flugverkehrssystem

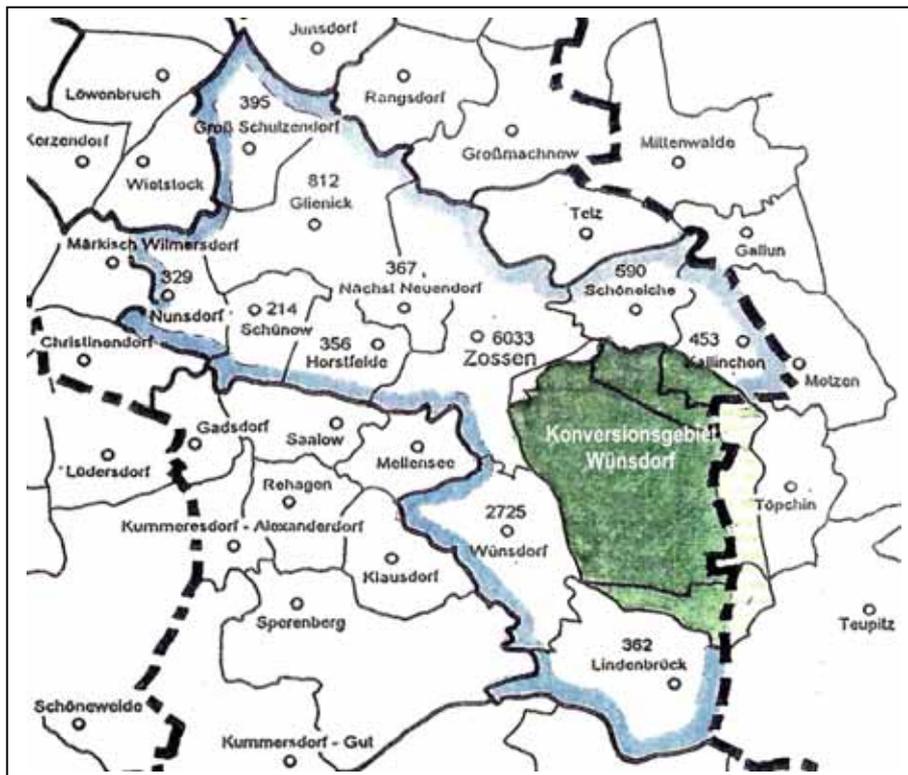
Über die viel befahrene B 96 und die B 96 a oder über die A 13 erreicht man nordwärts der A 10 nach ca. 30 Kilometern den Flughafen Berlin-Schönefeld, der zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International {BBI} ausgebaut werden soll. Die Fahrtzeit beträgt momentan in etwa 40 Minuten mit dem Pkw und 30 Minuten mit der Bahn. Hier kann man also von einem Gunstfaktor sprechen, wenngleich man nicht vergessen darf, wie viele Gemeinden sich in der näheren Umgebung des Flughafens befinden, die infrastrukturelle Vorteile innehaben. Nachteilig wirkt generell heute noch der Flughafen hinsichtlich seiner innerdeutschen Verbindungen, die angeboten werden. Geschäftsreisende, Bildungsreisende und Touristen müssen vom Flughafen Berlin-Tegel fliegen, um solche Ziele zu erreichen. Dahingehend sind aber alle Kommunen im südlichen und östlichen Berlin-Brandenburger Raum betroffen. Die Gemeindevertreter Zossens hoffen, dass ein Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld bald vonstatten geht, weil dies womöglich positive Effekte nicht nur auf das Konversionsgebiet haben könnte.

## 5. Situation in der Garnisonsstadt nach Abzug der WGT und Entwicklungsziele

### 5.1 Planungsrechtliche Situation

Bereits vor dem Abzug der WGT fand wie bereits erwähnt eine Kreisreform statt (vgl. 4.3), die dazu führte, „dass die Stadt Zossen somit wichtige impulsgebende Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung [v. a. Kreisverwaltung mit ... etwa 350 von rund 500 Mitarbeitern vor Ort] verlieren“ sollte (LEG, 1993a, S. 4). Die damals bestehende Gemeinde- und Ämterstruktur blieb allerdings von dieser Kreisreform unberührt. Abbildung 9 zeigt das Konversionsgebiet und die Gemeindestruktur im Amt Zossen von 1994.

Abb. 9: Gemeinden im Amt Zossen mit Einwohnerzahlen von 1994 und Konversionsgebiet

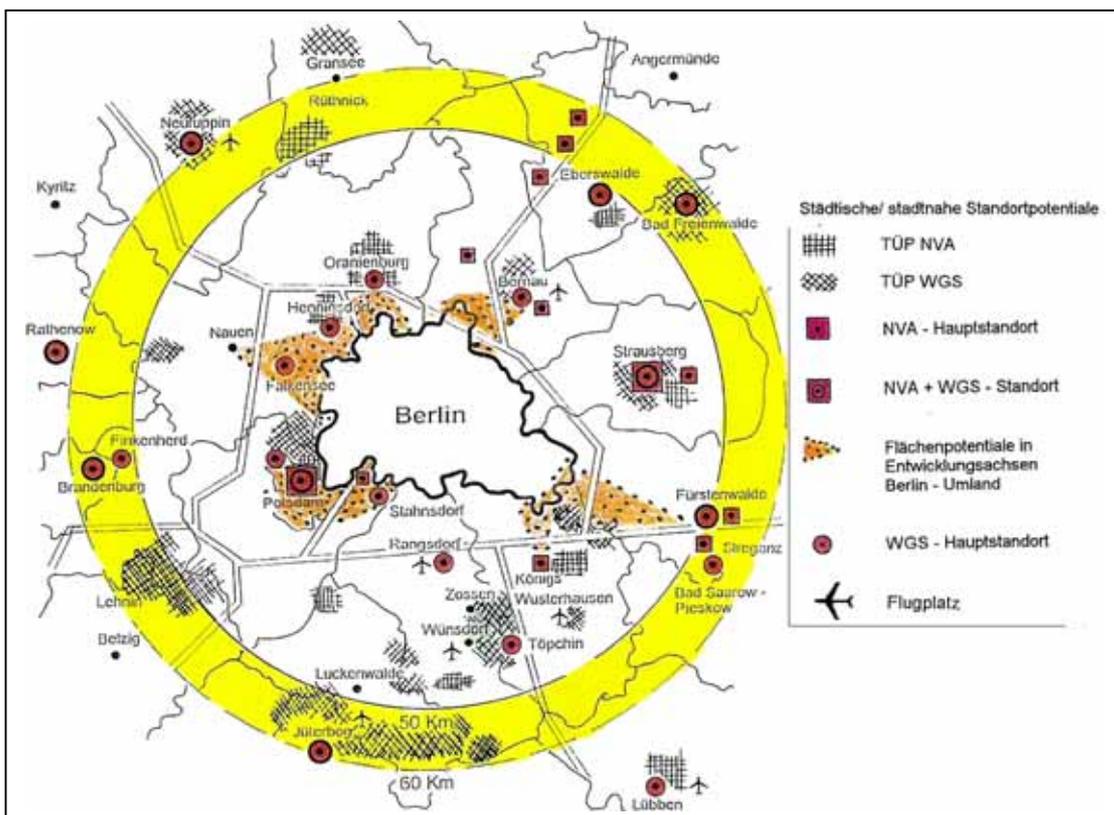


Quelle: LEG (1993a, S. 4)

Es wurde schon darauf hingewiesen, dass eine Gemeinde im bebauten Bereich des freiwerdenden militärischen Areals östlich der B 96 1994 nicht existierte (vgl. 3). Das somit größte und für die Liegenschaftskonversion bedeutendste Gebiet der

Wünsdorfer Garnison lag in der Gemarkung Zehrendorf. Einige bebaute Bereiche befanden sich ferner im südlichen Zossen und im östlichen Wünsdorf. Darüber hinaus erstreckte sich der Truppenübungsplatz bis in die Gemeinden Lindenbrück, Schöneiche und Kallinchen und sogar über die Kreisgrenze hinaus bis in das Gemeindegebiet von Teupitz und Töpchin. Diese Strukturen machten die Liegenschaftskonversion aus Sicht des Planungsrechtes außerordentlich kompliziert. Befinden sich bebaute Militärgelände in innerstädtischen Bereichen von Mittel- oder Großstädten und vor allem im direkten Umland von Berlin, so stellen sie meist eine große Chance für die Stadtentwicklung der betreffenden Kommunen dar (vgl. Abb. 10). Die Wünsdorfer Garnisonstadt aber befand sich größtenteils im gemeindefreien Gebiet und nur in Nachbarschaft der Kleinstadt Zossen und des Dorfes Wünsdorf.

Abb. 10: Standortpotenziale von Konversionsflächen im Großraum Berlin



Quelle: LEG (1993, Kap. 3, S.35)

Raumplanerisch bedeutsam ist die Tatsache, dass noch 1994 Wünsdorf und Zossen im Verbund als Mittelzentrum im

zentralörtlichen System Brandenburgs vorgesehen waren. Diese landesplanerische Vorstellung war von der Umsetzung des Leitbildes der Dezentralen Konzentration geprägt und bezog die zu konvertierende Militärstadt mit ein. Wenngleich Mittelzentren „Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Einwohner ihres Mittelbereichs“ bereitstellen und „zugleich die Versorgungsaufgaben von zentralen Orten unterer Stufe“ erfüllen sollen (*LEP 1, 1995, S. 3*), war man sich darüber bewusst, dass solche Mittelzentren im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin „aufgrund ihrer besonderen Nähe zu Berlin nur eingeschränkte Funktionen für das Umland übernehmen“ können (*LEG, 1993, Kap. 3, S. 3*). Nach dem Landesentwicklungsplan ‘Zentralörtliche Gliederung’ von 1995 haben Mittelzentren in der Regel mehr als 20.000 Einwohner, was für den Bereich Zossen-Wünsdorf zum Zeitpunkt des Abzuges der WGT bei weitem nicht zutraf. Eine Erhöhung der Einwohnerzahl von ca. 6.000 auf über 20.000 war unrealistisch, aber im Rahmen der Entwicklung einer Mittelzentrumsfunktion mithin übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung von Zossen (*Stadt Zossen, 1992*). Daraus lässt sich die großzügige Flächenausweisung für Wohnbauland auf schützenswerten Freiflächen im Stadtgebiet im Gegensatz zu gewerblichen Flächen und anderen Gemeinden im Altkreis Zossen erklären (*LEG, 1993a, S. 68*). Fragwürdig erschien in diesem Kontext auch, wie die Gemeinden Wünsdorf und Zossen die Regelausstattung mit Einrichtungen für einen zentralen Ort mittlerer Stufe und die entsprechenden Arbeitsplätze bereitstellen sollten. So waren zum Beispiel eine Förderschule für Geistigbehinderte, eine Musikschule, ein Kino, eine Tennishalle und ein Hallenbad nicht vorhanden. Als ebenso problematisch wurde die verwaltungsmäßige Bewältigung der Planungshoheit über die Garnison durch die Gemeinde Wünsdorf und das Amt Zossen angesehen (*LEG, 1993a, S. 4*). Neben der fehlenden sozialen Infrastruktur fehlten vor allem Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur und Verwaltung. Nach einer zu definierenden Stadtgröße würde personell eine Vielzahl von Personen benötigt für die Kommunalverwaltung, für Schulen, für ein Krankenhaus und die Polizei sowie für andere Einrichtungen öffentlicher Träger und Körperschaften.

Die Eigentumsverhältnisse des Konversionsstandortes wurden hingegen als „höchst günstig“ charakterisiert (*LEG, 1993a, S. 5*). Da der Reichsfiskus das Gebiet östlich der B 96 inklusive des Truppenübungsplatzes frei von Rückgabeansprüchen bereits vor dem Zweiten Weltkrieg erworben hatte, konnte man 1994 dieser Einschätzung voll zustimmen. Indes war die Eigentumsituation zwischen der B 96 und der Bahnlinie

Berlin-Dresden unsicherer, weil dieser schmale Streifen als Bestandteil des Gemeindegebietes Wünsdorf in den 1950ern Zug um Zug in das Militärgelände integriert worden war (vgl. 3).

*Abb. 11: 'Wünsdorfer Streifen' innerhalb des Konversionsgebietes*



**Quelle:** LEG (1993a, S. 5)

In Abbildung 11 wird dieses Gebiet in seiner länglichen Ausdehnung innerhalb des Konversionsgebietes demonstriert.

Mehrheitlich besteht es aus ehemals privaten Villen entlang der B 96, Geschosswohnungsbauten west- und östlich der Bahnlinie, die durch eine Unterführung mit der Garnisonsstadt verbunden waren, und dem militärischen Güterbahnhof, der als bebaute Gemeinbedarfsfläche von einer Rückgabe ausgeschlossen wurde. Dabei wird deutlich, wie groß der gemeindefreie Teil der Garnisonsstadt östlich des 'Wünsdorfer Streifens' war. An die Bebauung schließt sich weiter ostwärts der Truppenübungsplatz an.

Für das westlich der Bahnlinie Berlin-Dresden gelegene Gemeindegebiet von Wünsdorf wurde schon lange vor dem Abzug der WGT mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfs für einen Flächennutzungsplan begonnen. Durch die gemeindefreie Zuordnung zur militärisch genutzten Gemarkung Zehrendorf entzog sich das Konversionsgebiet hingegen einer Überplanung. Der ureigene Gemeindeteil des Streifens zwischen Bahnlinie und B 96 war dessen ungeachtet im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wünsdorf enthalten. Übergeordnete Ziele der Gemeindeentwicklung nach dem Flächennutzungsplanentwurf von 1992 waren die Entwicklung des Fremdenverkehrs, die Entwicklung der Erholungsfunktion für Berlin und die Integration der zu dieser Zeit noch militärisch genutzten Gemeindegebiete. Aus der Abstimmung der Flächennutzungsplanung mit der zukünftigen Konversionsentwicklung des Garnisonsbereiches ergab sich eine schwierige Situation für die Gemeinde Wünsdorf. Einerseits musste die Gemeinde auf aktuelle Bedürfnisse reagieren, ohne zu wissen, inwieweit durch den Konversionsprozess bestimmte Einrichtungen und Strukturen bereitgestellt werden. Andererseits musste man darauf achten, „ein mögliches Profitieren aus der Garnison nicht zu verhindern“ (LEG, 1993, Kap. 3, S. 18). Das gilt sowohl für Gewerbe und Wohnen als auch für touristische Zwecke und andere Ideen. Insgesamt war man gezwungen, die Konversionsplanung des Landes und die Absichten der künftigen Eigentümer bzw. Alteigentümer abzuwarten.

Wie auch die Gemeinde Wünsdorf war die Stadt Zossen in ihrer Flächennutzungsplanung in bezeichnendem Maße auf die künftige Entwicklung bzw. Verwendung des Garnisonsstandortes Wünsdorf angewiesen. Insoweit waren im Sommer 1994 beide Flächennutzungsplanungen „mangels vorliegenden Konversionskonzeptes für Wünsdorf naturgemäß auch hiermit nicht abgestimmt“ (LEG, 1993, Kap. 3, S.23). Aufgrund der Mittelzentrumsfunktion und der gemeinsamen siedlungsstrukturellen bandartigen Struktur von Zossen, Wünsdorf und der Garnisonsstadt wurde schon zu dieser Zeit ein ganzheitliches

Konzept für die Konversion und die städtebauliche Entwicklung der umliegenden Gemeinden gefordert (*LEG, 1993, Kap. 3, S. 24*).

### 5.2 Altlasten

Partiell eingegangen wurde bereits auf das Problem der Altlastensanierung (*vgl. 1.2, 1.3*), da militärisch genutzte Flächen oftmals einer starken Kontamination von Kampfmitteln, Schwermetallen, Braunkohleaschen, Treibstoffen wie Diesel, Benzin oder Kerosin unterliegen. Im Zusammenwirken mit Schmierölen, Lösemitteln, Stickstoffverbindungen aus der Gülleproduktion oder anderen Substanzen können Synergismen entstehen. In dem Zusammenhang wurde darauf aufmerksam gemacht, dass eine umfassende Säuberung der Militärflächen und insbesondere ihrer Truppenübungsplätze, Tanklager, Panzerhallen, Wasch- und Wartungsrampen, Heizwerke, Schrottplätze, Verladestationen etc. mittelfristig nicht möglich ist. Tiefgründige Reinigungen von Böden sind bei kapitalen Kontaminationen nicht generell Erfolg versprechend. Eine Sanierung ist allerdings für die Konversion absolut notwendig, da die Altlastenproblematik „sich sowohl aus ökonomischer als auch psychologischer Sicht sehr leicht als Entwicklungshemmnis darstellen kann“ (*LEG, 1993a, S. 7*). Deshalb setzte die Landesregierung Brandenburg (*1995, S. 19*) insbesondere für diese Aufgabe erhebliche Mittel ein.

In ihrer Vorgehensweise gliedert sich die Sanierung in Erfassung, Gefährdungsabschätzung, Bewertung, Sofortmaßnahmen, Sicherung und Programme zur Säuberung. Zum Zeitpunkt des Abzuges der WGT war nicht abschätzbar, wie schwerwiegend die Belastungen auf dem Gelände der Wünsdorfer Garnison waren, wobei man davon ausgehen konnte, dass im langjährigen Oberkommando der WGT „ein besonderes Standortregime herrschte“ (*LRB, 1995, S. 19*). Eine intensive Begutachtung konnte erst im Anschluss erfolgen. Auch chemische und nukleare Kampfstoffkontaminationen konnten nach dem damaligen Wissensstand nicht ausgeschlossen werden (*LEG, 1993a, S. 8*). Im Nordbereich der Garnison, für den die LEG als erstes Ergebnisse ermitteln konnte, wurde eine relativ geringe Belastung mit militärischen Altlasten nachgewiesen. Hier wurde ein Altlastensanierungsbedarf von sieben Millionen Mark errechnet. Im größeren südlichen Gebiet würde der Kostenaufwand der Sanierung wesentlich höher sein, vermutete man, weil bis zu 120 Hektar Fläche technisch genutzt wurden. In diesen Bereichen war am stärksten mit großflächigen

Verunreinigungen zu rechnen. Noch während der Anwesenheit der WGT wurden durch die Landesregierung umfangreiche Sofortmaßnahmen durchgeführt. Die LEG wurde zu diesem Zweck als Geschäftsbesorger des MSWV mit der Konzeption und Umsetzung des Sofortprogramms des Landes auf dem Standort Wünsdorf betraut. Neun Millionen Mark setzte man im Vorgriff und parallel zur Entwicklung der Konzepte der Landesregierung (vgl. 5.5) für Abriss und Beräumung, Munitionsbergung, Untersuchungen und Sicherstellung der Ver- und Entsorgung, Sicherung des Gebäudebestandes, Befliegung und Vermessung sowie Umweltmaßnahmen ein. 30 Tonnen öbelasteten Bodens tauschte man bereits an einem Reparaturstützpunkt um. Für den Brandschutz, zur Entkernung und Entsorgung von Hausmüll und Schrott und Teilinstandsetzung, als ebenfalls wesentliche Voraussetzungen für die Konversion, wurden Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen für über 200 Arbeitskräfte durch die Landesregierung veranlasst (LRB, 1995, S. 11, 19). Gleichfalls bedeutsam waren und sind die Sicherheits- und Bewachungsmaßnahmen der Eigentümer. In dieser Pflicht stand noch 1994 die Brandenburgische Boden Gesellschaft.

### *5.3 Sozioökonomische Grundlagen*

1994 lebten im Amt Zossen 12.933 Personen. Das waren knapp 300 Menschen mehr als 1990. Die anfangs rückläufige Bevölkerungsentwicklung, die in Abbildung 12 verdeutlicht ist, kehrte sich wie im Altkreis Zossen nach 1993 um.

*Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung im Amt Zossen zwischen 1990 und 1994*

	<b>1990</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>
<b>Amt Zossen</b>	12641	12683	12582	12547	12933
<b>Index (1990 = 100)</b>	100,00	100,33	99,53	99,26	102,31

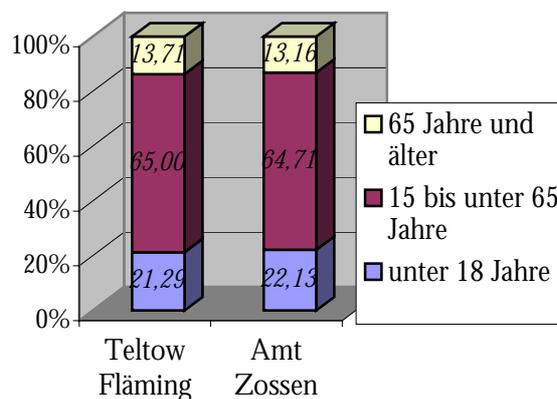
**Quelle:** Landkreis Teltow-Fläming (2005)

In der Wünsdorfer Garnisonsstadt lebten nach dem Abzug der WGT keine Menschen mehr. Sie war ab September 1994 unbewohnt. Wünsdorf hatte seit 1990 nur wenige Bürger verloren und zählte 1994 2.674 Einwohner. Zossen beherbergte 6.274 Einwohner (Landkreis Teltow-Fläming, 2005). Bevölkerungsreichere Kommunen des Altkreises Zossen im engeren Verflechtungsraum

als Wünsdorf waren Ludwigsfelde, Blankenfelde, Mahlow und Rangsdorf. Diese Gemeinden liegen allerdings weiter nördlich in einem dichter besiedelten Gunstraum zu Berlin, wohingegen Wünsdorf „in einer eher ländlichen Gegend disperser Siedlungsstrukturen“ verortet ist (LEG, 1993, Kap. 4, S. 1 / vgl. 4.1). Die Bevölkerungsdichte des Altkreises Zossen betrug 1991 95 Einwohner je Quadratkilometer und lag damit über dem Landesdurchschnitt. Im Zusammenhang mit der Siedlungsstruktur steht die starke Verringerung der Bevölkerungsdichte mit zunehmender Entfernung von Berlin. Nicht nur die Struktur des Altkreises sondern auch die anderen an die Bundeshauptstadt angrenzenden Altkreise sind durch deren Nähe geprägt.

Die Bevölkerungsabnahme im Amt Zossen bis 1993, die in Abbildung 12 dargestellt ist, resultiert aus einem negativen Wanderungssaldo und einem Gestorbenenüberschuss. Wenn auch nach 1993 der natürliche Saldo zwar geringer aber dennoch negativ war, weil der Geburtenschock der Wendezeit allmählich zurückging, so verminderten sich die Fortzüge aus dem Amt, so dass ein positiver Wanderungssaldo daraus erfolgte. Dieser war fortan tendenziell höher als der natürliche Sterbeüberschuss. Die räumliche Bevölkerungsbewegung trug also mithin zum Aufwärtstrend im Amt Zossen bei. Dies entsprach der Bevölkerungsentwicklung des Altkreises Zossen.

Abb. 13: Altersgliederung der Bevölkerung in Teltow-Fläming und im Amt Zossen 1995



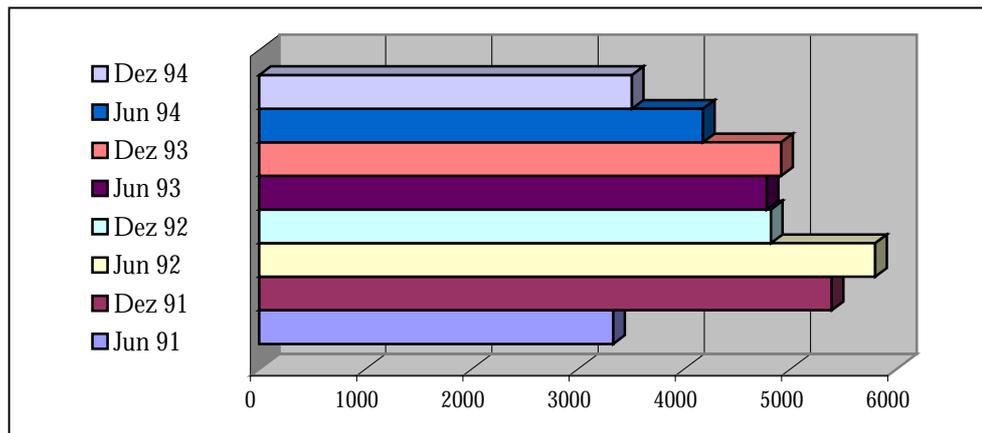
Quelle: Regionalplan Havelland-Fläming (1997)

In der Entwicklung nach der Wende entsprach das Amt Zossen bevölkerungsstrukturell dem Altkreis Zossen und dieser dem Landesdurchschnitt. Das trifft sowohl auf die Geschlechterverteilung als auch auf die Altersstruktur zu. Letztere verlagerte

sich zu Ungunsten der jüngeren Bevölkerungsgruppen und zugunsten der Menschen im Rentenalter. Eine weitergehende Tendenz in diese Richtung war zu erwarten. Ende 1995 verteilte sich die Gesamtbevölkerung von Teltow-Fläming und des Amtes Zossen wie in Abbildung 13 auf die Altersgruppen.

Die Arbeitslosenquote stieg in Zossen und Umgebung 1991 stark an und lag bis Ende 1992 über dem Landesdurchschnitt. Bis 1994 war dann Zossen von Arbeitslosigkeit weit weniger betroffen als andere Regionen Brandenburgs. Die Zahl der arbeitslos Gemeldeten bei der Arbeitsamtsdienststelle Zossen, die einen relativ großen Einzugsbereich hat, sank bis Ende 1994 drastisch ab, wie Abbildung 14 illustriert. Die Arbeitslosenquote in der Dienststelle Zossen lag zu dieser Zeit bei etwa elf Prozent. Tendenziell war es aber so, dass die Frauenarbeitslosigkeit weitaus mehr zu Buche schlug. Das ist aber kein spezifisches Problem dieser Region.

*Abb. 14: Arbeitslos Gemeldete bei der Arbeitsamtsdienststelle Zossen von 1991 bis 1994*



**Quelle:** Regionalplan Havelland-Fläming (1997)

Der Anstieg der Arbeitslosigkeit resultierte aus den Entlassungen im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels nach der Wende. Viele Arbeitskräfte waren durch die monostrukturelle Industrie- und Agrarstruktur der Region gebunden und wurden sukzessiv nach der Wende nicht mehr benötigt. So verlagerten sich die Beschäftigtenanteile in den Wirtschaftssektoren von 1989 bis 1993 sehr massiv. Die Beschäftigtenanteile des primären und sekundären Sektors gingen zurück, wohingegen die Anteile im tertiären Sektor stark anwuchsen. Dies beweist Abbildung 15 aussagekräftig.

Abb. 15: Beschäftigtenanteile von 1989 und 1993 bei der Arbeitsamtsdienststelle Zossen in den einzelnen Wirtschaftssektoren

	Wirtschaftssektor		
	primärer	sekundärer	tertiärer
1989	14%	49%	37%
1993	5%	42%	52%

Quelle: Regionalplan Havelland-Fläming (1997)

Die Verflechtung des regionalen Arbeitsmarktes mit dem Militärstandort war vor der Deutschen Einheit relativ gering. Dies trifft aber generell für Standorte der WGT in Ostdeutschland zu. In den Alten Bundesländern war die arbeitsmarktpolitische Verflechtung mit den alliierten Streitkräften wesentlich größer. 102.000 Zivilbeschäftigte wurden hier gezählt im Gegensatz zu nur 2.000 landesweit Beschäftigten in der DDR (*LEG, 1993, Kap. 4, S. 18*). Mit der Währungsunion 1990 wurden die sowjetischen, später russischen Streitkräfte dazu geführt, sich privatwirtschaftlich zu versorgen. „Es waren ganze Wirtschaftskreisläufe entstanden, die jetzt kollabierten.“ Diese Meinung vertrat Lothar Bisky bei einem Vortrag in der Bücherstadt Waldstadt am 1.9.2004, als er die Folgen des Abzuges der WGT aufgriff. Für die Vorbereitung des Abzuges, besonders für Sicherungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, wurden regionale Arbeitskräfte benötigt. Die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen des Landes wurden im vorangehenden Abschnitt schon erwähnt. Dieser Vorteil für die umliegenden Gemeinden der Wünsdorfer Garnison brach mit dem Abzug der WGT zusammen.

Der Aufwärtstrend im tertiären Sektor war bedingt durch Dienstleistungsunternehmen, die bis 1994 vor allem im Einzelhandel, Großhandel, Hotel- und Gaststättengewerbe entstanden sind. Das Dienstleistungsgewerbe setzte sich zudem aus Kleinbetrieben wie Handelsvertretungen, Banken und Versicherungen, Videotheken und anderen Betrieben zusammen. Auch das produzierende Gewerbe unterlag merklichen Strukturveränderungen. Die Entwicklung war nunmehr zugeschnitten auf Logistik- und Transportunternehmen, Baugewerbe und Handwerk. Im Altkreis Zossen profitierten insbesondere voran genannte Standorte wie Ludwigsfelde, Blankenfelde/Dahlewitz, Mahlow, aber auch Groß Machnow von dieser Entwicklung. Hier sind zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen worden. Im Amt Zossen sind hingegen bis 1994 nur vereinzelt kleinere Aktivitäten zu beobachten gewesen (*LEG, 1993, Kap. 4,*

S. 10 ff.). Abschnitt 7.2 setzt an diesen Bemerkungen an und ergründet die Fakten der Gewerbeflächenentwicklung bis heute.

Von der Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr wurde bereits 1993 eine Bewertung der sozioökonomischen Standortbedingungen mit dem Ziel einer Konzeptsuche für den Militärstandort Wünsdorf vorgenommen. Im Anschluss an die kurze sozioökonomische Raumanalyse soll an dieser Stelle eine Kennzeichnung der Potenziale und Restriktionen des Konversionsstandortes und seiner Region basierend auf den Ausarbeitungen der LEG erfolgen (*LEG, 1993, Kap. 4, S. 22 ff.*). Als problematisch wurde es angesehen, regionale und eng mit dem Standort verbundene Faktoren auseinander zu halten. Folgende Faktoren konnten als Potenziale für die Region und den Konversionsstandort betrachtet werden:

- *Nähe zu Berlin:* Die geringe Entfernung zu Berlin konnte dazu führen, dass günstige Impulse für die Entwicklung von Wohnen, Gewerbe und Freizeit auf Zossen und Wünsdorf ausgehen.
- *Gute großräumige Verkehrserschließung:* Die Verkehrserschließung wurde 1993 als positiv bewertet. Gute Anbindungen bestanden über Bundesstraßen und Bundesautobahnen zu den großen Wirtschaftsregionen der Neuen Bundesländer und zu dem geplanten Großflughafen, wenngleich noch nicht feststand, ob dieser in Schönefeld, Sperenberg oder Jüterbog realisiert werden würde.
- *Nachfrage nach Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen:* Betriebsverlagerungen aus Berlin im Zuge der Suburbanisierung ließen Hoffnungen keimen, dass Investoren und Entwickler sich auch für den südlichsten Teil des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin interessieren.
- *Effekte des Ansiedlungsinteresses:* Wichtige Synergieeffekte der Ansiedlung von Gewerbe sind Mehrnachfrage nach Wohnraum und die Verbesserung der Infrastruktur.
- *Arbeitskräftepotenzial:* Die einstige monostrukturelle Ausrichtung Zossens auf den Industriesektor könnte zum Zuzug von produzierendem Gewerbe führen, da das Humankapital auf diesen Sektor orientiert ist.
- *Standortqualität Landschaft:* Landschaftliche Attribute spielen sowohl eine Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes als auch bei der touristischen Entwicklung. Hierauf wurde bereits hingewiesen (*vgl. 4.2*).
- *Stabile Bevölkerungssituation:* Die Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung, die zuvor erörtert wurde, konnte

für Stabilität in der Bevölkerungsstruktur sorgen. Von Bedeutung war die junge und qualifizierte Bevölkerung, bei der man nicht mit Abwanderung rechnete.

- *Differenzierte Raumstruktur:* Aufmerksam gemacht wurde auf den unterschiedlichen Charakter des Altkreises, der das angesprochene Nord-Süd-Gefälle aufweist. In einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur aufgrund unterschiedlicher Standortbedingungen wurde ein Potenzial für die Region gesehen.
- *Zentrale Lage Wündorfs im Kreisgebiet:* Aufgrund der geografischen Lage sei eine sektorale Ausrichtung sowohl auf Gewerbe als auch auf Tourismus möglich.

Anschließend wurden die Einschränkungen neben den potentiell günstigen Faktoren behandelt:

- *Wündorf nicht mehr im direkten Einflussbereich Berlins:* Erkannt wurde die Gefahr, die Lage Wündorfs zu Berlin zu überschätzen. Auf diesen Punkt wurde schon mehrfach eingegangen (vgl. 4.1, 5.1, 5.3).
- *Fehlende Absatzbeziehungen für die landwirtschaftlichen Produkte und damit fehlende Perspektive:* Da der Südteil des Altkreises Zossen land- und forstwirtschaftlich orientiert war und viele Absatzbeziehungen zusammengebrochen sind, schien der Erhalt dieser Ausrichtung nur schwer zu realisieren.
- *Geringes Potenzial an F&E-Personal:* Die positive Beurteilung des Humankapitals musste insoweit berichtigt werden, als dass Beschäftigte aus dem Bereich Forschung und Entwicklung in der Region anteilig gering vorhanden waren.
- *Arbeitskräftepotenzial konzentriert sich auf wenige Wirtschaftszweige:* Vorgenannt wurde die monostrukturelle wirtschaftliche Ausrichtung im Altkreis Zossen.
- *Angekündigte Großprojekte sind entweder verschoben oder ihr Realisierungsgrad ist eher als gering einzuschätzen:* Die bis 1993 schwerfällige wirtschaftliche Entwicklung veranlasste verschiedene Investoren, ihre Vorhaben in Zossen und Umgebung aufzuschieben. Dadurch wurde der Ansiedlungseffekt von Wohnen und Gewerbe vermindert und die Schaffung neuer Infrastruktur zurückgehalten.
- *Fehlendes Interesse von Investoren und fehlende Notwendigkeit, sich im südlichen und mittleren Teil des Altkreises Zossen zu engagieren:* Ansiedlungsdruck von Seiten der Investoren und Projektentwickler bestand schon damals hauptsächlich nur im

nördlichen Kreisgebiet, das bis ca. fünf Kilometer südlich des Berliner Autobahnringes reicht. Für den Standort Wünsdorf interessierten sich keine potentiellen Nutzer.

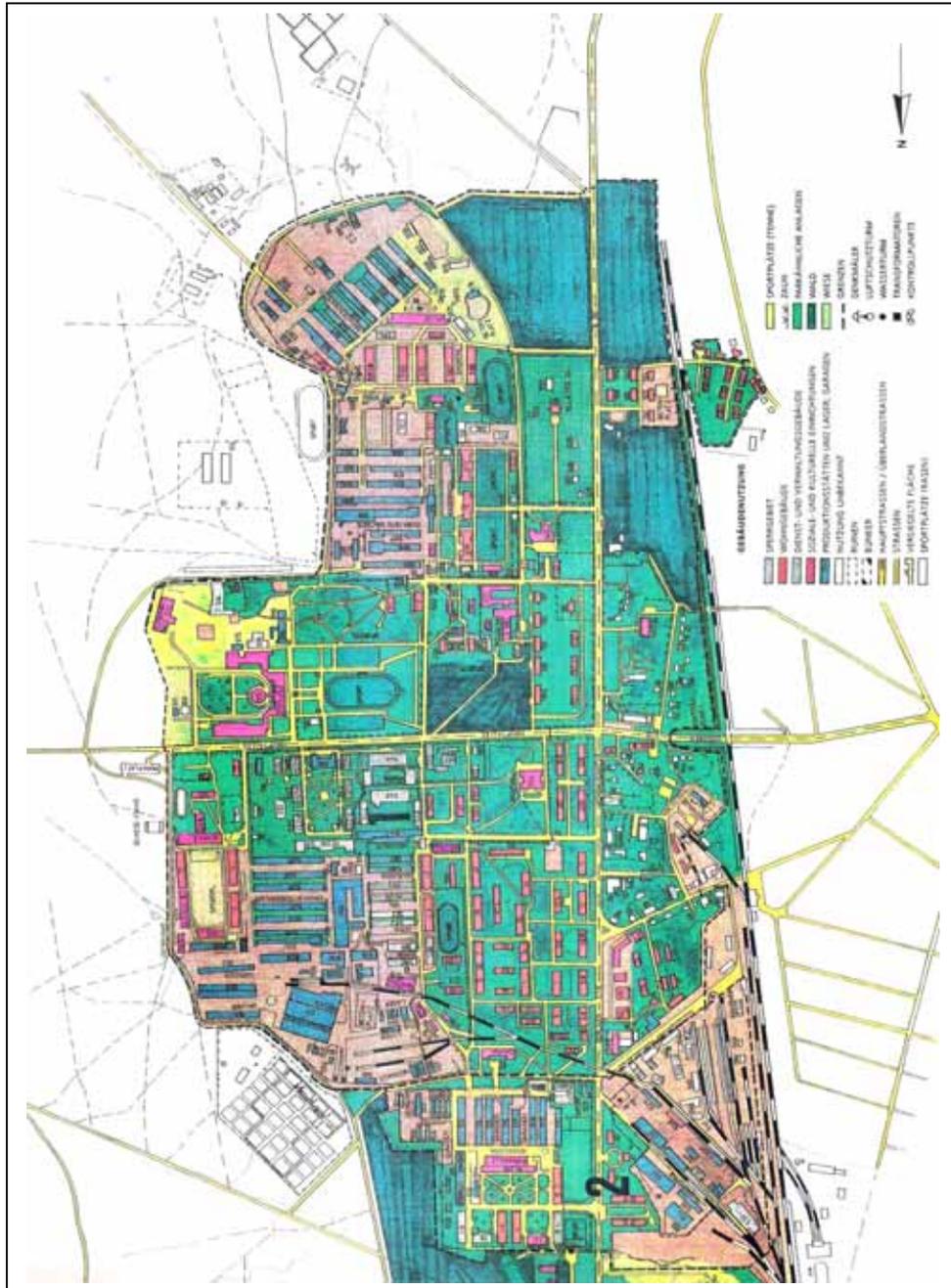
- *Bislang fehlende Perspektiven für den Standort Wünsdorf:* Da während der Anwesenheit der WGT „keine konkreten Entwicklungsvorstellungen für eine zukünftige Nutzung“ bestanden, wurde „insgesamt die Entwicklung im Bereich des Standortes gehemmt“ (LEG, 1993, Kap. 4, S. 27).

Die sozioökonomischen Grundlagen aus den Jahren 1993 und 1994 lassen nachstehende Schlussfolgerungen für die Konversion in Wünsdorf zu. Die Bevölkerungsentwicklung konnte durchaus mit Skepsis betrachtet werden. Die anfänglichen euphorischen Gutachten, die für die Umlandkreise Berlins einen immensen Bevölkerungszuwachs erwarteten, wurden schon 1993 durch aktuellere Prognosen konterkariert (LEG, 1993, Kap. 4, S. 6). Zudem hängt Bevölkerungswachstum nicht nur unbedingt von einem Trend der räumlichen Bevölkerungsbewegung ab, sondern stützt sich zudem unter anderem auf die Verfügbarkeit von lagegünstigem, preiswertem und modernem Wohnraum in Verknüpfung mit vorhandenen Arbeitsplätzen. Bevölkerungszuwachs in den Umlandkreisen Berlins bedeutete infolgedessen nicht unbedingt, dass alle Gemeinden gleichermaßen davon betroffen sein sollten. Eine Stagnation der Entwicklung war eher für die mittleren und südlicheren Kreisteile zu erwarten, wenngleich 1994 ein starker Anstieg der Bevölkerung des Amtes Zossen registriert wurde. Von Neuinvestitionen würde auch die Bevölkerungsentwicklung in der Region abhängen. Diese konzentrierten sich aber bis dato signifikant auf den nördlichen Kreisteil. Von einer Bevölkerungszunahme neben einer Mehrkonzentration von Gewerbestandorten war nur hier auszugehen. Durch die LEG (1993, Kap. 4, S. 27) wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es im Süden sogar „zu einer Abnahme der Bevölkerung – durch Fortzüge und Gestorbenenüberschuss – kommen“ könne. Strebte man also eine Nutzung als Wohnstandort an, müsste Wohnungsnachfrage in Richtung des Standortes umgelenkt werden bzw. Wohnnachfrage am Standort geschaffen werden. Eine angesprochene Altlastensanierung und eine Verbesserung des Images waren von äußerster Notwendigkeit, um die in der Wünsdorfer Garnison vorhandenen Strukturen und Ressourcen nutzbar zu machen. Diese werden im nächsten Abschnitt behandelt, der auf den Beobachtungen und Erkenntnissen der LEG von 1993 beruht.

## 5.4 Infrastrukturelle und städtebauliche Situation

### 5.4.1 Gebäudebestand

Abb. 16: Nutzungsformen in den Militärstädten 1 und 2 der Wunsdorfer Garnison 1993



Quelle: LEG (1993a, S. 37)



nördlichen und der südlichen Militärstadt sowie dem Wünsdorfer Streifen östlich der Bahnlinie nach dem Zweiten Weltkrieg von der sowjetischen Armee konstruiert worden ist. Von der LEG wurde sie bezeichnet als Militärstadt „mit allen technischen, verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen“ (LEG, 1993a, S. 15). Rund 180 Hektar waren gesperrte Gebiete, über deren Gebäude dennoch Aussagen zu Nutzung und baulichem Zustand gemacht werden konnten. Im Allgemeinen erschien die Anlage „optisch in einem annehmbaren und entwicklungsfähigen Zustand“ (LEG, 1993a, S. 15). Wohnanlagen, Kultureinrichtungen, Schulen, Bibliotheken, Sportanlagen, Kaufhäuser, Kindergärten, Kliniken etc. bildeten die Strukturen, für die man sich bei der Bestandsaufnahme der Militärstadt Wünsdorf im Hinblick auf ein Nutzungskonzept interessierte. Hinzu kamen die historisch bedeutsamen und städtebaulich erhaltenswerten Bauten, die zum Teil von großem touristischen Belang sein konnten. Dazu zählte man die Bunkeranlagen 'Maybach I und II' sowie 'Zeppelin', die Spitzbunker für den Luftschutz, einige der Sportanlagen wie ein historisches Schwimmbad und mehrere Stadien, die Pferdeställe des Truppenlagers Zossen, die Kaserne des Panzerregiments 5, die Heeresbäckerei und die Lagergebäude, der Wasserturm, das Haus des Oberkommandierenden, die Kaiserliche Waldsiedlung, das Haus der Offiziere und die angrenzenden Gebäude, das Theater sowie andere Gebäude der Infanterie-Schießschule, die Panzertruppenschule bzw. das Weiße Haus sowie der Soldatenfriedhof Zehrendorf und andere Bodendenkmäler auf dem Truppenübungsplatz.

Abbildungen 16 und 17 zeigen die verschiedenen Militärstädte der Garnison Wünsdorf und verdeutlichen die unterschiedlichen Nutzungsformen der Flächen und Gebäude. Städtebaulich handelt es sich bei der Konversionsfläche um eine lockere Mischbebauung mit den Schwerpunkten Wohnen entlang der B 96 und Gewerbe/Industrie im östlichen Bereich. Über das gesamte Areal verstreut waren die kulturellen und sozialen Infrastruktureinrichtungen. Militärstädte haben in der Regel keinen Mittelpunkt wie andere historisch gewachsene Siedlungen in Europa. Dies trifft auch für die Wünsdorfer Garnison zu, die sich in drei Siedlungsschwerpunkte aufgliederte. Den ersten bildeten die Militärstädte 3 und 4 im Süden, den zweiten die Militärstadt 5 und den dritten die Militärstädte 1 und 2 im Norden. Die südlichen und nördlichen Bereiche sind durch einen Waldkeil voneinander getrennt. Eine städtebauliche Verdichtung war also durchaus möglich. In der südlichen Garnison sind besonders charakteristisch die vielen Mannschafts- und

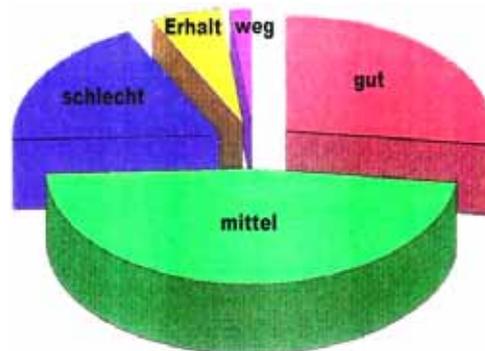
Dienstgebäude entlang der B 96, die in einer parkähnlichen Umgebung eingebettet sind, so dass die Präzision der militärischen Bebauung gemildert wird. An diese Ensembles schließen sich große Bereiche mit Garagen, Lagerhallen und einer Produktionshalle des Panzerreparaturwerkes an. Das so genannte 'Tschitschendorf' bestehend aus viergeschossigen Plattenbauten befindet sich östlich der B 96 etwas abseits der sonstigen Bebauung (vgl. 3). Sie war separat ohne jegliche soziale und kulturelle Infrastruktur konstruiert worden. Im Norden der Militärstadt gab es Werkstätten, Garagen, Holzhäuser und Mannschaftsgebäude neben Wohnbauten, die aus DDR-Produktion und aus sowjetischer Produktion stammen. Infrastrukturelle Defizite gab es hier nicht. Als erstaunlich stellt sich die Einschätzung der LEG heraus, dass „der nördliche Bereich städtebaulich weniger attraktiv“ sei „als der südliche“ (LEG, 1993a, S. 19), zumal der Norden durch einen Waldsiedlungscharakter geprägt ist. Insgesamt dienten in der Garnison 51,5 Prozent der Bruttogeschossfläche aller Gebäude der Funktion Wohnen. Der Rest gliederte sich auf in die Bereiche Verwaltung und Administration, Produktionsstätten und Lager sowie Kultur und Soziales.

Von großer Bedeutung bei der Erstellung einer Konzeption war die Charakteristik der Architektur. Die überwiegend parkartige Beschaffenheit der Siedlungsschwerpunkte bis auf das 'Tschitschendorf' ist zunächst herauszuheben. Auch von Bedeutung war die konsequente Nord-Süd-Orientierung der Kasernenbauten des Dritten Reiches, die parallel zur alleeartigen B 96 geschaffen worden ist. Vorherrschend beträgt die Geschosshöhe zwei bis drei Etagen. Die Vorortvillen im Wünsdorfer Teil des Konversionsgebietes aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts stehen gegenüber einem ansonsten sparsamen Umgang mit architektonisch wertvollen Elementen. Die unterschiedlichen Baustile der verschiedenen Epochen tragen aber zu einer vielfältigen Physiognomie bei. Die Architektur der Kaiserzeit, die am geringsten vertreten ist, und der NS-Zeit, die am häufigsten auftritt, ist optisch weitaus reizvoller als die der Nachkriegszeit. Insgesamt 680 nutzbare Gebäude existierten 1994 auf dem gesamten Gelände der Wünsdorfer Militärstadt, wovon etwa 170 Gebäude Alteigentümern gehörten. Alle wurden durch die LEG erfasst, wenn auch nicht in derselben Form, da der Zugang unterschiedlich gewährleistet war. Als verwertbare Gebäudetypen wurden herausgestellt: repräsentative Bauten aus der Kaiserzeit, Verwaltungsgebäude, Mannschaftsgebäude und Wohngebäude aus den 1930er Jahren, Wohngebäude verschiedener Fertigungstypen aus DDR-Produktion und

Produktionshallen und Zweckbauten aus verschiedenen Bauperioden (LEG, 1993a, S. 23 ff.). Keine langfristige Nutzung kam stattdessen infrage für offene Unterstände, Stützenbauten mit Dach, ungeheizte Lager, Garagen aus sowjetischer Produktion, Kontroll- und Wachgebäude sowie veraltete Gebäude der technischen Infrastruktur. Von minderwertiger Bausubstanz und schlechter städtebaulicher Integrationschance waren schließlich die 'Pio-Bauten' aus sowjetischer Produktion.

Nach Bewertung der LEG war der bauliche Zustand von 38 Prozent der Bruttogeschossfläche aller Gebäude gut. 49 Prozent befanden sich in einem mittelmäßigem Zustand und nur 13 Prozent in einem schlechten (LEG, 1993a, S. 33). Ursache der positiven Bewertung war die Bedeutung der Garnison für die sowjetischen Truppen.

Abb. 18: Gebäudequalität in der Garnison 1993



Quelle: LEG (1993a, S.37)

Zwei Jahre später stellte man allerdings heraus, dass 88 Prozent aller vermeintlich für Wohnzwecke nutzbaren Gebäude nur nach Instandsetzung und Standard-Modernisierung bewohnbar sein würden (LEG, 1995, Band 4, S. 33). Dass aus 200 Wohn- oder Mannschaftsgebäuden bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 Quadratmetern je Wohneinheit rund 3.500 Wohnungen für 9.000 bis 10.000 Einwohner geschaffen werden könnten, errechnete die LEG (1995, Band 2, S. 9). Dabei handelte es sich grob um 30 Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend im nördlichen Bereich des Standortes, 120 mehrgeschossige Wohnhäuser, verteilt über den gesamten Bereich und 50 ehemalige Mannschaftsunterkünfte und Verwaltungsgebäude in den Randlagen des Standortes (LEG, 1995, Band 1, S. 1). Für gewerbliche Zwecke stand eine Vielzahl von Hallen und Produktionsgebäuden zur Verfügung, die bei Bedarf hingegen

sofort hätten bereitgestellt werden können. Gleichfalls waren Gebäude der sozialen Infrastruktur in einem guten Zustand, so dass eine baldige Weiternutzung möglich schien. Man konnte insgesamt überschlagen, dass allein der Hochbau zur Sanierung aller Gebäude der Wünsdorfer Garnison über eine Milliarde Mark kosten würde (*LEG, 1993a, S. 34*).

Letztlich soll noch darauf eingegangen werden, welche Restriktionen die LEG für die Nutzbarkeit der Gebäudekomplexe angenommen hat. Diese sollten als Hinweise verstanden werden, mit welchen Risiken die Konversion in Wünsdorf verbunden sein könnte. Zunächst wurde der kasernierte städtebauliche Typ an sich kritisiert. Seine Reihung von baugleichen Gebäuden, die starre Nord-Süd-Orientierung und das völlige Fehlen eines urbanen Zentrums würden auch nach der Liegenschaftskonversion erhalten bleiben. Dann wurde die Problematik der Umwandlung der Wohnungen, speziell ihrer besonderen architektonischen Baukörper angesprochen. Auch wurde darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil der Liegenschaft zu weit von Zossen entfernt sei, um die Mittelzentrumsfunktion Zossens zu unterstützen. Weiterhin bemängelte man die Bebauung längs der B 96, die als viel befahrene Straße das Wohnumfeld stark beeinträchtigen würde. Zudem müssten Liefer- und Personalverkehre erst durch Flächen mit vorherrschender Wohnnutzung geführt werden. Dabei sei überhaupt anzuzweifeln, dass gewerblicher und wohnbezoglicher Ansiedlungsdruck auf Wünsdorf existiere. Zumindest sollte aber versucht werden, temporäre Mieter für die gewerblich zu nutzenden Gebäude zu finden. Gleichmaßen zu hinterfragen war der finanzielle Aufwand der gesamten Konversion. Die zivile Umnutzung müsste in jedem Fall dem Erhalt der authentischen Bausubstanz, der Beibehaltung der bandartigen Siedlungsstruktur, der charakteristischen Durchgrünung und der scharfen Abgrenzung zum Außenbereich dienen. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen war deshalb nicht erwünscht. Auch die Gefahr von Zerstörungen durch Vandalismus wurde erkannt, sollte keine schnelle Umnutzung erfolgen und der Baubestand nicht ausreichend gesichert sein. Schließlich wurde bemerkt, dass eine psychologische Barriere bei potentiellen Zuzüglern in die 'Geisterstadt' tatsächlich existieren könnte (*LEG, 1993a, S. 35 f.*). Alle diese Einschränkungen erscheinen plausibel. Inwieweit sie sich bewahrheitet haben und welche Faktoren bei der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf noch aufgetreten sind, folgt in den folgenden Kapiteln. Zunächst soll kurz die technische Infrastruktur im Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt des Abzuges der WGT behandelt werden.

#### 5.4.2 Technische Infrastruktur

Der Ausbau bzw. die Verbesserung der Zustände der Autobahnen, Bundesstraßen und Landstraßen war generell in den neuen Bundesländern im Gange oder stand teilweise unmittelbar bevor. Nach dem Bundesverkehrswegeplan von 1992 beabsichtigte man neben anderen geplanten Maßnahmen, die den Konversionsprozess in Wünsdorf tangieren, die Schaffung der Anschlussstelle Freidorf/Dornswalde an die A 13, der Ausbau der B 96 auf vier Fahrstreifen ab Stadtgrenze Berlin bis zur Anschlussstelle Rangsdorf an die A 10 sowie die Ortsumgehung Mahlow/Glasow und Dahlewitz, die Ortskernumgehung Zossen (vgl. 4.4.1) sowie die Schaffung des Verkehrsknotens westlich des Flughafens Schönefeld. Das Konversionsgebiet selbst war durch Straße und Schiene bereits 1994 regional und überregional mit seinem Umland verbunden. Die Haupteerschließungsstraßen wie die B 96 und die L 74 waren in einem recht ordentlichen Zustand und wurden im Dezember 1994 bzw. im September 1995 freigegeben (LEG, 1993a, S. 28). Zudem forderte man die Umgehung des gesamten Siedlungsbandes von Wünsdorf, dem Konversionsgebiet und Zossen. Eine östliche Trassenführung durch das Gelände war sowohl im Bundesverkehrswegeplan als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wünsdorf enthalten. Die Durchschneidung des ökologisch hochwertigen Gebietes war jedoch von der Entscheidung abhängig, welcher Ansatz für Wünsdorf gefunden und wie sich die Verkehrslage daraus entwickeln würde. Der LEG zufolge sollte kein Verkehr induziert werden, der nicht dem ländlichen Charakter entspräche. Eine an die regionale Verkehrsinfrastruktur angepasste Konversion sollte somit in den Konzeptionen verfolgt werden. Da Schienenanschluss und ein Güterbahnhof vorhanden waren, musste eine industrielle Produktion von vornherein nicht unbedingt ausgeschlossen werden. Daraus würde eine nur geringfügige Mehrbelastung auf der Straße resultieren (LEG, 1993a, S. 101).

Straßenschäden durch Frostaufbrüche, Absenkungen oder andere Beeinträchtigungen lagen bei den vielen untergeordneten Erschließungsstraßen vor. Diese standen zur Erneuerung an. Hierbei wurde die Schaffung einer funktionierenden Straßenentwässerung als unerlässlich angesehen, weil diese zur Abwehr der genannten Schäden führen würde. Die Entwässerung erfolgte ursprünglich durch ein Trennsystem, das Schmutzwasser und Oberflächenwasser voneinander schied. Es war bekannt, dass durch eine Regenwasserableitung erheblich belastetes Mischwasser in den südlichen Wolziger See eingeleitet wurde. Der unkoordinierte Ausbau des Gebietes führte dazu, dass das

Trennsystem vorübergehend aufgehoben wurde, so dass sich Schmutz- und Oberflächenwässer miteinander vermengten. Generell konnte man nicht nur im Altkreis Zossen einen großen Mangel an modernen Abwassersammlungs- und Behandlungssystemen feststellen. Der Zustand der drei eigenen Kläranlagen der Wünsdorfer Garnison mit Schönungsteichen und Verrieselungsflächen wurde weitgehend als mangelhaft beurteilt, so dass eine Gefährdung der Grundwasserressourcen vorlag. Zentrale Kläranlagen innerhalb des Einzugsbereiches eines Trink- und Abwasserverbandes waren indes geplant. Jedoch existierten noch keine Vorstellungen, wie die nicht zu versickernden Oberflächenwässer vorgeklärt werden können. Unsicher war zudem der Zustand des Kanalnetzes, das eine Undichtigkeit und somit gleichfalls eine große Gefahr für das Grundwasser vermuten ließ. Im Bereich der Wasserversorgung wurde zwar der Altkreis Zossen als Grundwassermangelgebiet eingestuft, dennoch ging die Wasserentnahme nach der Wende durch den geringeren Bedarf an industriellem und landwirtschaftlichem Brauchwasser zurück. Das Konversionsgebiet konnte bis dahin über eine kleine Eigenwasserversorgung sowie mehrere Brunnen und ein Wasserwerk im angrenzenden Lindenbrück versorgt werden. Die weitere Versorgung ausschließlich über das Rohrleitungssystem von Lindenbrück bot sich an, weil unter anderem Schäden am System nicht bekannt waren. Die Wasserversorgung war fortan wie die Stromversorgung durch eine Überkapazität gekennzeichnet. Letztere erfolgte durch die deutschen Energieverteilungsunternehmen. Aufgrund des Rückgangs der industriellen Produktion und des Wegzugs der WGT war die Energieversorgung nach 1994 ohne weiteres zu gewährleisten. Gleichwohl bestand Bedarf in der Erneuerung des gesamten 110-KV-Netzes einschließlich der Umspannstationen. Zudem existierte keine flächendeckende regionale Gasversorgung. Deren Ausbau sah man auch für die Kasernenkomplexe als notwendig an. Die mit Kohle betriebenen, nicht mehr reaktivierbaren Heizhäuser sowie Einzelöfen versorgten die Gebäude innerhalb der Garnison bis dahin mit Fern- bzw. Nahwärme. Ihr Erhalt war sowohl ökonomisch als auch ökologisch nicht mehr tragbar. Alles in allem hatte die LEG als Geschäftsbesorger des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr das Sofortprogramm des Landes auf dem Standort konzipiert und umgesetzt (*vgl. 5.2*).

### 5.5 Ziele der Brandenburgischen Landesregierung

Von der LEG wurden zum Abschluss ihrer Untersuchungen für eine Konzeptstudie des Wünsdorfer Konversionsprozesses Empfehlungen gegeben, die bei der Entscheidungssuche der Landesregierung Brandenburg eine Rolle gespielt haben (*LEG, 1993a, S. 110 ff.*). Der erste Vorschlag nannte sich *Nullvariante*, nachdem in der Garnisonsstadt keine Nachnutzung erfolgen sollte. Das bebaute Gelände sollte nach Durchführung von Sicherungsmaßnahmen sich selbst überlassen werden, da der Standort Wünsdorf keinem großen Ansiedlungsdruck ausgesetzt war. Außerdem würden so hohe Sanierungskosten gespart und auf dem Gelände ökologische Sukzession ermöglicht. Als *Ökostadt* Wünsdorf wurde die zweite Variante bezeichnet, die über internationale Wettbewerbe einen zukunftsweisenden, ökologisch orientierten Stadtumbau ermöglichen sollte. Gestalterischen Gesichtspunkten der Architektur, Ökologie und Kunst wäre experimenteller Charakter zugekommen, um aus einem solch innovativen Projekt regionale Impulseffekte anzuregen. Integrierte Bestandteile wären mitunter sanfter Tourismus, Sportorientierung, Ansiedlung von Umweltorganisationen, Aus- und Weiterbildung gewesen. Eine *Einwandererstadt* war der nächste Vorschlag, der daraufhin abzielte, Wünsdorf als große Flüchtlingsstadt, dauerhafte Ausländerkolonie und Heimkehrersiedlung zu etablieren. Hierfür wäre die Gebäudestruktur der Militärstadt geradezu prädestiniert, so dass eine Stadt internationaler Kommunikation und des Kulturaustausches entstehen könnte. Mit der Idee eines *Technologie- und Innovationszentrums* mit einem engen Bezug zur Metropole Berlin würde die Garnison zu einer Wissenschafts- und Forschungsstadt. Eine reine Ausrichtung auf diese Funktion wäre einzigartig in Deutschland und bot sich wegen der ruhigen Lage und der geringen Distanz zur Bundeshauptstadt an. Die fünfte Alternative sah eine gigantische *Freizeitstadt* vor, die europäische Bedeutung erlangen sollte. Dafür sprachen die zu erwartende internationale Bedeutung Berlins, das sich intensivierende Freizeitverhalten, das Bevölkerungspotenzial der deutschen Hauptstadt und die zentrale Lage in Mitteleuropa. Der sechste Gedanke widmete sich einer *Beamten- und Trabantenstadt*. Da die Bundesregierung von Bonn nach Berlin umzog und eine Länderfusion zwischen Brandenburg und Berlin wahrscheinlich schien, sollte eine Wohn- und Schlafstadt für die Bediensteten in Wünsdorf geschaffen werden. Dadurch wären die Vorzüge des ländlichen und metropolnahen Lebens miteinander zu verknüpfen gewesen. Die historischen Bauten und die städtebauliche Struktur wären dafür in Frage

gekommen. Variante sieben orientierte sich an einem *Industrie- und Gewerbegebiet* in Wünsdorf für den künftigen Großkreis Teltow-Fläming und das südliche Berliner Umland. Der vorhandene Güterbahnhof, die vielen zur Verfügung stehenden baulichen Anlagen und deren schnelle Verfügbarkeit sowie die Qualifikationsstruktur der Bevölkerung aufgrund der monostrukturellen Ausrichtung auf den Industriesektor gaben Anlass für eine solche Anregung. Mit der Verlagerung der Wirtschaftsstruktur auf den tertiären Sektor wurde anschließend ein Vorschlag zu *einem Versorgungs- und Dienstleistungszentrum* für den internationalen Großflughafen Berlin-Brandenburg gemacht. Die Garnisonsstadt Wünsdorf würde demnach einen erheblichen Nachfrageschub nach einem solchen Cluster erfahren. Die Standortwahl für den Flughafen hätte dabei große Bedeutung auf diese Variante. Danach ergäben sich die größten Chancen aus der Wahl für Sperenberg, dann für Schönefeld und eher weniger für Jüterbog. Zu guter Letzt sah man eine Möglichkeit für Wünsdorf in einer *kleinräumigen Entwicklung*. Je nach Bedarf sollten so Flächen ihrer Zweckbestimmung nach umgewidmet werden. So könnte nach und nach eine Kleinstadt mit ländlichen und städtischen Strukturen entstehen, ohne dass große Finanzmengen für die Sanierung aufgebracht werden müssten.

Schon während der Nutzung durch die russischen Streitkräfte hat das Land Brandenburg die Wünsdorfer Liegenschaft für eine zivile Umnutzung vorbereitet, da es „die Bedeutung des Militärstandortes Wünsdorf als einen der militärgeschichtlich bedeutsamen Orte im Land Brandenburg und als letzten durch die Westgruppe der Truppen freizuziehenden Standort auf deutschem Boden gewürdigt“ hat (*LRB, 1995, S. 2*). Dass Wünsdorf bereits lange vor dem Abzug der WGT Schwerpunkt von Konversionsbemühungen des Landes war, belegen umfangreiche Aktivitäten wie Symposien über Altlastenerkundungen, diverse Gutachten über städtebauliche Planungen und substanzielle Fachkonzeptionen, das umfangreiche Sofortprogramm (*vgl. 5.3*), das Informationsbüro ‘Waldstadt Wünsdorf’, Gebäudesicherungsmaßnahmen und andere Leistungen (*LEG, 1995, Band 2, S. 9*). Ein langfristig orientierter, integrativer Konversionsansatz sollte auf den Gesamtstandort ausgerichtet werden. Anliegen war, „diesen besonderen Ort in seinem baulichen Bestand und seiner Funktionsfähigkeit weitgehend zu erhalten, um so seine Entwicklungspotenziale auf Dauer nutzbar zu machen.“ Dies entspräche dann „der Funktion, die der Standort als Mittelzentrum und im raumordnerischen Leitbild der Dezentralen Konzentration als ‘Ort mit besonderem Handlungsbedarf’ hat“

(*LRB, 1995, S. 2 / vgl. 1.2, 5.1*). Ende 1994 bekräftigte die Landesregierung ihre Absicht, die Konversion in Wünsdorf weiter zu fördern, speziell durch schwerpunktmäßigen Fördermitteleinsatz. Im April 1995 hatte der Landtag die Landesregierung aufgefordert, bis zum Sommer ein Konzept zur Entwicklung des ehemaligen Militärgeländes Wünsdorf zu Problemen der planungsrechtlichen Sicherheit für Investoren, infrastrukturellen Rahmenbedingungen, Freistellung von Altlasten und Förderbedingungen und Ansprechpartner vorzulegen. Dieses Konzept, das durch Kabinettsbeschluss Nr. 733/95 vom 14.06.1995 unter Federführung MSWV dargelegt wurde, sollte „als grundsätzliche Handlungsrichtlinie“ verstanden werden, die „kontinuierlich und entsprechend dem Projektfortschritt weiter entwickelt und konkretisiert werden“ müsste (*LRB, 1995, S. 3*). Ein Leitbild für dieses Gebiet, das seinen Waldstadtcharakter beibehalten und „unter dem Namen ‘Waldstadt’ zu entwickeln“ war (*LRB, 1995, S. 1*), wurde mit dem Ziel geschaffen, diesen „Ort für Wohnen, Handel, Verwaltung, Dienstleistung und Bildung aufzubauen, speziell Leben und Arbeiten in Verknüpfung zueinander zu ermöglichen. Kernelemente des Leitbildes waren (*LRB, 1995, S. 4*):

- Schaffung von attraktivem Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche, sowohl durch Sanierung bestehender Gebäude als auch durch Neubau,
- Zügige Weiterführung des durch die Landesregierung bereits begonnenen Prozesses des Aufbaus eines Behörden- und Verwaltungszentrums mit dem Sitz von Landes- und Kommunalbehörden,
- Entwicklung eines Dienstleistungszentrums mit Hotels, Kongress- und Tagesstätten,
- Aufbau von Einrichtungen der Bildung und Fortbildung,
- Ansiedlung auch von Kleingewerbebetrieben mit dem Ziel komplexer und vielfältiger Infrastrukturentwicklungen sowie
- Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Erholungsumfeldes.

Insoweit war das Leitbild eine Verknüpfung von verschiedenen Alternativen, die von der LEG zuvor vorgeschlagen wurden. Mit dem von der Landesregierung geförderten städtebaulichen Strukturkonzept vom September 1994 sollte die Waldstadt über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren geformt werden. Zur Verringerung des Gesamtrisikos für die öffentliche Hand und private Investoren wurde die Konzeption in Entwicklungs- und Verwaltungseinheiten parzelliert, die je nach Entwicklungsstand zeitlich korrigiert und in vermindertem Umfang durchgeführt

werden konnten. Somit war die Integration von weiterem privatem Kapital in die Einzelprojekte zu gewährleisten. Durch „nachfrageorientierte Entwicklung in kleinen Schritten“ sollten nämlich „Fehlinvestitionen vermieden werden“ (*LRB, 1995, S. 10*). Hauptgewicht des Konversionsprozesses sollte auf den südlichen Bereich gelegt werden, in dem man sich „ein Zusammenwachsen der historischen Ortslage der Gemeinde Wünsdorf mit der künftigen Waldstadt“ erhoffte (*LRB, 1995, S. 5*). Der nördliche Siedlungsteil sollte indes Standort für attraktives Wohnen werden. Es war zu dieser Zeit im gesamten Konversionsgebiet kein Anlass gegeben, unbebaute Flächen in einem größeren Umfang für Neubebauung in Anspruch zu nehmen. Die Ziele des städtebaulichen Strukturkonzeptes führten dazu, dass das MSWV die LEG beauftragte, ein ‚Wohnungspolitisches Konzept für Wünsdorf‘ zu erarbeiten. Dies lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Landesregierung im Sommer 1995 bereits vor und wurde mit in das Konzept der Landesregierung integriert. In ihm sind Voraussetzungen, Möglichkeiten und Probleme veranschaulicht, die im Kontext mit der Revitalisierung der Wohnungspotenziale stehen. Außerdem wurden Vorschläge für eine rasche Vermarktung der Wohngebäude gemacht. Darauf wird im nächsten Abschnitt ausführlich eingegangen. Zum 1.6.1995 lagen 400 Anfragen für Investitionen auf dem Standort vor. Eine Bevölkerungszahl der einstigen Militärstadt von 40.000 Menschen und mehr war jedoch nach dem Abzug der WGT nicht mehr zu erreichen. Die Vorschläge der LEG, wonach bei ausschließlicher Nutzung der vorhandenen Wohnungen nach Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen rund 9.000 Menschen in der ehemaligen Militärstadt leben könnten (*vgl. 5.4.1*), wurden von der Landesregierung paraphiert und waren der Größenordnung nach „mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar“ (*LRB, 1995, S. 6*). Die Kennzeichnung Wünsdorfs im Leitbild der Dezentralen Konzentration als Ort mit besonderem Handlungsbedarf lässt mutmaßen (*vgl. 1.2*), dass „eine gezielt gelenkte Siedlungsflächen-erweiterung ... hier landesplanerisch grundsätzlich gewollt“ war (*ARGE, 2002, S. 17*). Allerdings beruhte diese landesplanerische Kennzeichnung auf dem Hintergrund, die wohnungspolitische Entscheidung der Liegenschaftskonversion in diesem Gebiet gesetzlich zu verankern. Die Landesplanung musste der politischen Entscheidung zuarbeiten, weil aufgrund der damaligen zentralörtlichen Gliederung von Wünsdorf alleine, Zuwanderungen in diesem Ausmaß auf der grünen Wiese raumordnerisch nicht vertretbar gewesen wären. Diese Benennung im Leitbild der Dezentralen Konzentration war schließlich der

Grund dafür, warum Wünsdorf und Zossen zusammen als Mittelzentrum im zentralörtlichen System Brandenburgs ausgewiesen wurden (vgl. 5.1).

Schon im WGT-LVG wurde bemerkt, dass „die Übernahme der WGT-Liegenschaften auch günstige Voraussetzungen zur Deckung des öffentlichen Bedarfs an Verwaltungseinrichtungen“ schafft. Die Entscheidung des Beschlusses von 1995, „Waldstadt als einen Schwerpunkt von Ministerien auszubauen“, war insofern ebenso „keine raumordnerische sondern eine politische Entscheidung“ (ARGE, 2002, S. 17). In den Verwaltungsgebäuden der Militärstädte im Süden des Konversionsgebietes plante man, kurzfristig bis zu 1.000 Arbeitsplätze der Landesverwaltung einzurichten. Zu diesem Zweck wurden durch das Ministerium der Finanzen vier bebaute Bereiche, die Behördenzentren A, B, C und D, ausgewählt, wodurch die Ansiedlung der zu verlegenden Behörden in diesem Bereich bewusst eine breite Streuung erfahren sollte. Die Sanierungsarbeiten wurden schon vor der Beschlussfassung begonnen und sollten überwiegend bis 1996 abgeschlossen sein, so dass die Mehrheit der Dienststellen bis zum Ende dieses Jahres eingerichtet sein konnte. Außer den Landesministerien, die aus Potsdam verlagert werden sollten, wollte man für vier Jahre etwa 130 Mitarbeiter der Kreisverwaltung Teltow-Fläming in geeigneten Gebäuden unterbringen. Langfristig erschien durch das großzügige Gebäudeangebot sogar die Ansiedlung mehrerer tausend Arbeitsplätze möglich. Die potenziellen gewerblichen Bauflächen, die in unmittelbarer Nähe der Wohnungen am Siedlungsrand liegen und auf denen sich das ehemalige Panzerwerk und diverse Garagenkomplexe befinden, würden unter anderem dazu beitragen können, stellte die Landesregierung fest. Bis zum Zeitpunkt des Kabinettschlusses hatten über 200 Gewerbe Betreibende ihr Interesse bekundet, sich auf dem Standort niederzulassen. Sie wurden neben Interessierten aus Handel und Industrie durch eine Investorenkonferenz im Oktober 1994 darauf aufmerksam gemacht. Für eine hervorragende Erschließung des Gebietes sowohl aus wohnungspolitischer als auch aus arbeitsmarktpolitischer Sicht wurde die Verbesserung der Verkehrsverbindungen angestrebt. Zu den geplanten Maßnahmen zählten die Einrichtung einer Regionalexpresslinie und einer Stadtexpresslinie vom Bahnhof Wünsdorf nach Berlin und die Entlastung der Zossener Innenstadt durch eine Ortskernumfahrung, welche bereits für 1995/96 vorgesehen war (vgl. 4.4, 5.4.2). Nachdem das Sofortprogramm der Landesregierung im Oktober 1994 ausgelaufen war, finanzierte die Brandenburgische Boden GmbH

weitere bauliche Maßnahmen an der technischen Infrastruktur. Hierzu zählte die Sanierung der Trink- und Abwassernetze, die Instandsetzung von Straßen und Wegen sowie Sicherungsarbeiten. Die Kosten für diese erste Ausbaustufe beliefen sich auf sechs Millionen Mark. Nach den Generalentwicklungsplänen im Einklang mit der künftigen Verwertung sollte die zweite Stufe der Maßnahmen fortgeführt werden.

Da die Umsetzung vorgenannter Konzepte mit öffentlichen Mitteln allein nicht zu bewerkstelligen war, entschied die Landesregierung, die Entwicklung des Standortes durch private Investoren mit einer Projektgesellschaft als Initiator zu unterstützen. Das Gesamtkonzept sollte so weiter detailliert und zusätzliche Projektträger angeworben werden. Die Projektgesellschaft, die Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf, befand sich zu jener Zeit in der Gründungsphase. Die Verhandlungen zum Erwerb des Geländes von der BBG waren bald abgeschlossen. Die Refinanzierung sollte über Abgaben und Beiträgen aus Verwertungserlösen von sanierten, zwischengenutzten oder neuen Immobilien oder unter Einbeziehung privaten Kapitals mittels Erschließungsverträgen gewährleistet werden. Um die Kosten zu minimieren, sollten weitgehend auf dem Areal „vorhandene Ressourcen“ genutzt (*LRB, 1995, S. 11*) und ein weiterer Einsatz von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen angestrebt werden. „Durch problemadäquate Standortentwicklung und Kaufpreisbestimmung“ oblag es der Projektgesellschaft, „die schrittweise Nutzung des Standortes durch private Investoren zu organisieren“ (*LRB, 1995, S. 19*). Die Landesregierung legte ausdrücklichen Wert auf die Wahrung der Interessen der Gemeinden bei einer kommunalen Neugliederung. Hierbei sollte die Projektdurchführung der schnellen Umsetzung des Zusammenschlusses dienen. Deshalb hatte sie das vierte Gemeindegliederungsgesetz dem Landtag vorgelegt, um eine Großgemeinde unter Einbeziehung des gemeindefreien Gebietes Zehrendorf und die kurzfristige Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben in diesem Gebiet zu erzielen. Die Übergangszeit bis zur Großgemeinde sollte koordiniert werden durch einen Beauftragten des Landes, dem Landrat von Teltow-Fläming und dem Amtsdirektor von Zossen (*vgl. 3*). Als ebenso beachtenswert betrachtete die Landesregierung die Kooperation über den Standort Waldstadt hinaus, um mit den Nachbargemeinden, dem Kreis und dem Träger der regionalen Entwicklungsplanung zusammen den Aufbau und die Entwicklung zu forcieren. In diesem Zusammenhang heißt es in der Beschlussfassung weiter: „Der Aufbau und die Entwicklung

der Waldstadt ist als Prozess zu organisieren, in dem die Waldstadt, Kommunen, Region, private Dienstleister, Investoren, Ökologen, Architekten und Künstler kooperieren“, wobei „die besondere Verantwortung der Projektgesellschaft“ darauf liegen sollte, „diesen Prozess zu organisieren, zu moderieren und in Kooperation mit allen Beteiligten zu steuern“ (*LRB, 1995, S. 12*). Zwischen den Aktivitäten der Ressorts der Landesregierung wurde gleichfalls eine Koordinierung angestrebt. Zu diesem Zweck wurde eine Interministerielle Steuerungsgruppe einberufen.

Am 4.4.1995 beschloss die Landesregierung für die Entwicklung des Konversionsstandortes gebündelte Fördermaßnahmen von mindestens 80 Millionen Mark sofort bereitzustellen. Dabei sollten die erforderlichen Haushaltsmittel aus den jeweils laufenden Haushalten bereitgestellt werden. Man ging davon aus, dass private Investitionen in einem Verhältnis von mindestens 5:1 zu den öffentlichen Fördermitteln stehen würden. Außerdem würden Investitionen in solchen Größenordnungen positiv auf die Beschäftigungslage wirken. Der Finanzbeitrag des Landes splittete sich auf in Mittel für (*LRB, 1995, S. 0, 15 ff.*):

- *Wohnungsbau*: Die ersten 500 Wohneinheiten einschließlich ca. 155 Wohneinheiten für Landesbedienstete wurden mit einem Fördervolumen von 45 Millionen Mark bezuschusst.
- *Behördenverlagerung*: Die Bauleistungen hierfür sollten 30 Millionen Mark in Anspruch nehmen.
- *Technische Infrastruktur*: Der Ausgleichsfond würde absehbar um 2,8 Millionen Mark in den Jahren 1995 und 1996 belastet. Das wären 20 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtsumme der hierfür notwendigen Komplementärfinanzierung. Die restlichen 11,2 Millionen Mark sollte die Gemeinde aufbringen.
- *Verkehr*: Für Straßenbau standen zwei Millionen Mark zur Verfügung.
- *Altlasten*: Für Altlastenuntersuchungen und Altlastensanierungen standen 2,65 Millionen Mark im Jahre 1995 bereit.
- *Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen*: Für 300 ABM-Stellen wurden für das Jahr 1995 2,5 Millionen Mark zurückgehalten.
- *Planungsrecht*: Städtebauliche Planungen im Amt Zossen wurden mit einer Million Mark bezuschusst. Dadurch sollte Planungsklarheit in der Ver- und Entsorgung und als Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbe, Wohnungen und

Verwaltung geschaffen werden. Außerdem ging es um das Ermöglichen privater Investitionsentscheidungen.

- *Munitionsbergung* 4,5 Millionen Mark standen für dieses Vorhaben zur Verfügung.
- *Gewerbeansiedlung* Private Anträge bezüglich dieses Projektes wurden im Rahmen der geltenden Richtlinie gefördert.

Insgesamt wurde ein Finanzrahmen für die kurzfristige Projektumsetzung in Höhe von 90,45 Millionen Mark errechnet. Mittelfristig wollte das Land pro Jahr weitere 50 Millionen Mark bereitstellen, um den involvierten Akteuren Planungssicherheit zu gewähren. Es kann also mithin festgestellt werden, dass das Gesamtpaket an Ideen, Maßnahmen und Förderleistungen sehr groß und recht breit gefächert war. Dabei richtete sich die Ausrichtung der Konzeption vordergründig auf die Spektren Wohnen und Behördenverlagerung. Wünsdorf war „insofern außer Konkurrenz eines der wichtigsten Konversionsprojekte“ im Land Brandenburg, in welches „besonders konzentriert Mittel aller beteiligten Ministerien geflossen sind“ (*Vogt*). Die Umsetzung dieser landespolitischen Entscheidung begann schon während und nach der Beschlussfassung. Ob die Ziele erreicht wurden, ist integrierter Bestandteil dieser Arbeit. Anzuführen ist an dieser Stelle, dass die Vorstellungen der Landesregierung im Kontext der Konversion der einstigen Militärstadt fast durchweg auf die Waldstadt projiziert sind. Hierbei darf aber nicht vergessen werden, dass schon zu dieser Zeit die Gemeinde Wünsdorf ebenso Gebiete innerhalb der Liegenschaft unter ihrer Planungshoheit hatte (*vgl. 5.1*).

### *5.6 Wohnungspolitisches Konzept*

Da ein Abriss der militärisch genutzten Siedlung hohe Kosten verursacht hätte und der städtebaulich als wertvoll eingeschätzte Charakter verloren gegangen wäre, empfahl die LEG im April 1995 in ihrem 'Wohnungspolitischen Konzept für Wünsdorf', alle zum Wohnen geeigneten Gebäude zu erhalten und grundlegend zu modernisieren. Die vom MSWV beauftragte Ausfertigung ergänzte bis dahin vorliegende Erhebungen und unterbreitete ziel- und ergebnisorientierte Handlungsvorschläge. Dabei sollte die neue Stadt mit Wünsdorf und Zossen gemeinsam Teilfunktionen für die umgebende Region übernehmen. Dieses Teilziel, genannt Einordnung, untermauerte die Festlegung von Zossen und Wünsdorf als Mittelzentrum (*vgl. 5.1, 5.5*). Mit dem Teilziel Identität wurde das politische Ziel von Wünsdorf ausgegeben, Vergangenheitsbelastungen abzubauen und „identitätsstiftendes

Selbstverständnis und Stolz auf die Besonderheit Wünsdorfs“ zu entwickeln (*LEG, 1995, Band 4, S. 18*). In Konsequenz der Umsetzung des Konzeptes stand ein Bevölkerungszuwachs in der ehemaligen Garnisonsstadt von null auf 9.000 Einwohner. In Anbetracht der Bildung einer zukünftigen Großgemeinde aus Wünsdorf, der Waldstadt und Lindenbrück würde demnach eine Einwohnerzahl von ca. 12.000 bis 2005 erreicht werden können.

Zunächst wurde von der LEG ermittelt, dass exakt 3.648 Wohnungen im Bestand als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen in einen bewohnbaren Zustand überführt werden könnten. Nachfrage aus der Region würde sich dabei zumeist auf Einfamilienhäuser, in geringerem Umfang auf Reihenhäuser und sehr unbedeutend auf kleine Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Die LEG stützte sich in ihrem Konzept auf Bevölkerungsprognosen, unter anderem der Forschungsgesellschaft Kolpron, die zeigten, dass etwa 200.000 Zuwanderer bis zum Jahr 2000 in den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin zu erwarten seien, wonach rund 64.000 neue Wohneinheiten nachgefragt werden würden. Wohnungsbauvorhaben im südlichen Berliner Umland würden 50.000 Wohneinheiten bis 2000 generieren, während der Neubaubedarf bei rund 35.000 Wohneinheiten läge. Allein in der Region Zossen waren 4.000 Neubauwohnungen geplant. Daraus ergab sich ein künftiges Überangebot an Wohnungen in der Region, weil die Nachfrage nicht groß genug sein würde. Die Marktlage zeigte zudem, dass für Wohnungssuchende neben dem Komfort und den Preisbedingungen der Wohnungen Standortbedingungen wie soziale und technische Infrastruktur in der Umgebung wichtig sind. Die Konkurrenz zu einer Vielzahl von Projekten im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin wurde außerdem angeführt. Deshalb hätte Wünsdorf mit verschiedenen Nachteilen zu kämpfen, die im Zuge des Konversionsprozesses beachtet werden sollten. Man ging erstens davon aus, dass das Arbeitsplatzangebot erst mittelfristig in ausreichender Zahl und Differenzierung vorhanden sein würde. Zweitens betonte man die größeren Verkehrswegeentfernungen zu den Arbeitsplatzstandorten als bei den konkurrierenden Wohnstandorten. Drittens würden die Umgestaltungsmaßnahmen die Attraktivität der Wohnlage beeinträchtigen. Auch das Gewerbeflächenüberangebot könnte sich negativ auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Marktchancen bestanden nach Kolpron überwiegend für Wohnnutzungen in Verbindung mit Freizeitnutzungen. Gleichfalls wurde auf die Ungewissheit der Standortwahl des Großflughafens hingewiesen. Ferner wurde von der LEG bemerkt, dass die Ansiedlung der Landesbediensteten nur in

geringem Umfang für einen Nachfrageschub sorgen würde. Es sollte aber davon ausgegangen werden, dass die Standortnachteile nach ca. 15 Jahren abgebaut sind. Besondere Anreize müssten deshalb für den Zwischenraum geschaffen werden (*LEG, 1995, Band 4, S. 119*). Aus diesem Grunde sollte ein vertiefter Ansatz verfolgt werden, der Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet (*LEG, 1995, Band 4, S. 106*). Zielgruppen des Konzepts waren Brandenburger Bürger, insbesondere die der Nachbargemeinden Wünsdorfs und der Region. Zuzüge aus Berlin und anderen Bundesländern waren ebenfalls eingeplant. Aus den genannten Fakten wurde eine offensive Vermarktungsstrategie abgeleitet, die für den Standort Wünsdorf-Waldstadt neben Geldern für den Wohnungsbau auch solche für Nahversorgungsstrukturen und Freizeiteinrichtungen einsetzte. Zudem sollten mit dieser Strategie ein positives Image durch Management und Marketing, speziell durch eine mehrjährige Medienkampagne mit Ausstellungen, Publikationen, öffentliche Wettbewerbe sowie Veranstaltungen geschaffen werden (*LEG, 1995, Band 4, S. 46 ff.*). Man bemühte sich darum, etablierte Wohnungsgesellschaften für gut gelegene und den Mietwohnungsbau breiter Bevölkerungsschichten geeignete Grundstücke anzuwerben. So sollten von einem Großinvestor beispielsweise 600 Wohneinheiten in der Altbausubstanz saniert werden (*LRB, 1995, S. 13*). Zum Zwecke der Betreuung der Wohnungsbestände war die Gründung einer Wohnungsbau-Trägersgesellschaft erwünscht.

Die Kosten der Sanierung der einzelnen Gebäude lagen etwa 20 bis 30 Prozent unter den vergleichbaren Neubaukosten. Durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde ermittelt, dass bei öffentlich geförderten Maßnahmen nach der Richtlinie ModInstR-GUS, nach der mindestens 50 Prozent des geförderten Wohnraums an Mieter mit Wohnberechtigung im Sozialen Wohnungsbau vergeben werden sollen, unter Einsatz der zulässigen Höchstmiete für alle Wohnungen eines Förderabschnittes immer noch Mietverzichte bis 4,76 Mark je Quadratmeter und Monat erforderlich sind. Es stand also schon vor der Sanierung fest, dass zumindest in der Anfangsphase keine kostendeckende Bewirtschaftung der unter diesen Förderbedingungen modernisierten Bestände gewährleistet werden kann. Auch höhere Mieten für die freifinanzierbaren Wohnungen könnten dieses Defizit nicht ausgleichen, da zur Erzielung einer ausreichenden Rendite hier Mieten von 17 Mark je Quadratmeter erforderlich wären, die am Markt nicht durchzusetzen seien. Obendrein würde die Förderung nach Mietwohnungsbaurecht im 1. und 3. Förderweg eine kostendeckende Bewirtschaftung in der Anfangsphase nicht ermöglichen.“ Für zum Verkauf bestimmte

Eigentumswohnungen galt dieselbe Problematik, die erst durch Maßnahmen wie Reduzierung des Standards, Stundung des Grundstückskaufpreises, Gewährung von Freizeherprämien und Zinsermäßigung bei der Darlehensgewährung behoben werden könnte (*LEG, 1995, Band 4, S. 35*). Spätestens aber nach zehn Jahren seien die vertretbaren Anfangssubventionen nicht mehr nötig und deplatziert, heißt es weiter im Konzept der LEG. Es ging also zunächst darum, durch attraktive Preis- und Finanzierungsbedingungen in Form von niedrigen Einstiegs- mieten und Anfangsbelastungen umzugswillige Bürger und geeignete Investoren nach Wünsdorf zu locken, um dann nach Aufwertung des Standortes durch Bodenwertsteigerung angemessene Grundstückspreise zu erzielen. Eine Angleichung der Mieten an das marktübliche Niveau könnte nach und nach erfolgen. Aus den vorfinanzierten Grundstückserlösen sollten Infrastrukturinvestitionen anteilig finanziert und die Marketing- strategie unterstützt werden, so dass das Land Brandenburg trotzdem eine ausgeglichene Bilanz zwischen Aufwand und Ertrag hätte. Bis spätestens 2005 könnte die Anschubfinanzierung zurückgezahlt werden, meinte die LEG. „Die Anschub- förderung“, die als Anreiz für den Zuzug gedacht war, hätte zudem den Nutzen, „mittel- und langfristig durch Rückflüsse in Form von Sozialproduktbeiträgen und Steueraufkommen der zuziehenden Bevölkerung überkompensiert“ zu werden (*LEG, 1995, Band 4, S. 120*). Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Beschleunigung des Projektes und vorgezogene Investitionen zur Eindämmung des Verfalls des Wohnungspotenzials der Mehraufwand an Geldern bei weitem aufgewogen wird.

Das Konzept verfolgte sodann folgende Strategie, die in vier Durchführungsabschnitten geplant war. Wie bei der Konzeption der Landesregierung wurde viel Wert auf Flexibilität bezüglich der sich verändernden Marktlage und neuen Anforderungen gelegt (*LEG, 1995, Band 4, S. 53 f.*). Eine rasche Wiederbesiedlung in den vorgeschlagenen Phasen kam dem wohnungspolitischen Auftrag der Landesregierung nach, sozial ausgewogene Wohn- möglichkeiten in ihren verschiedenen Formen bereitzustellen.

Abbildungen 19 und 20 illustrieren die Handlungsvorschläge und das Nutzungskonzept der LEG für die Nord- und Südstadt der ehemaligen Militärliegenschaft.

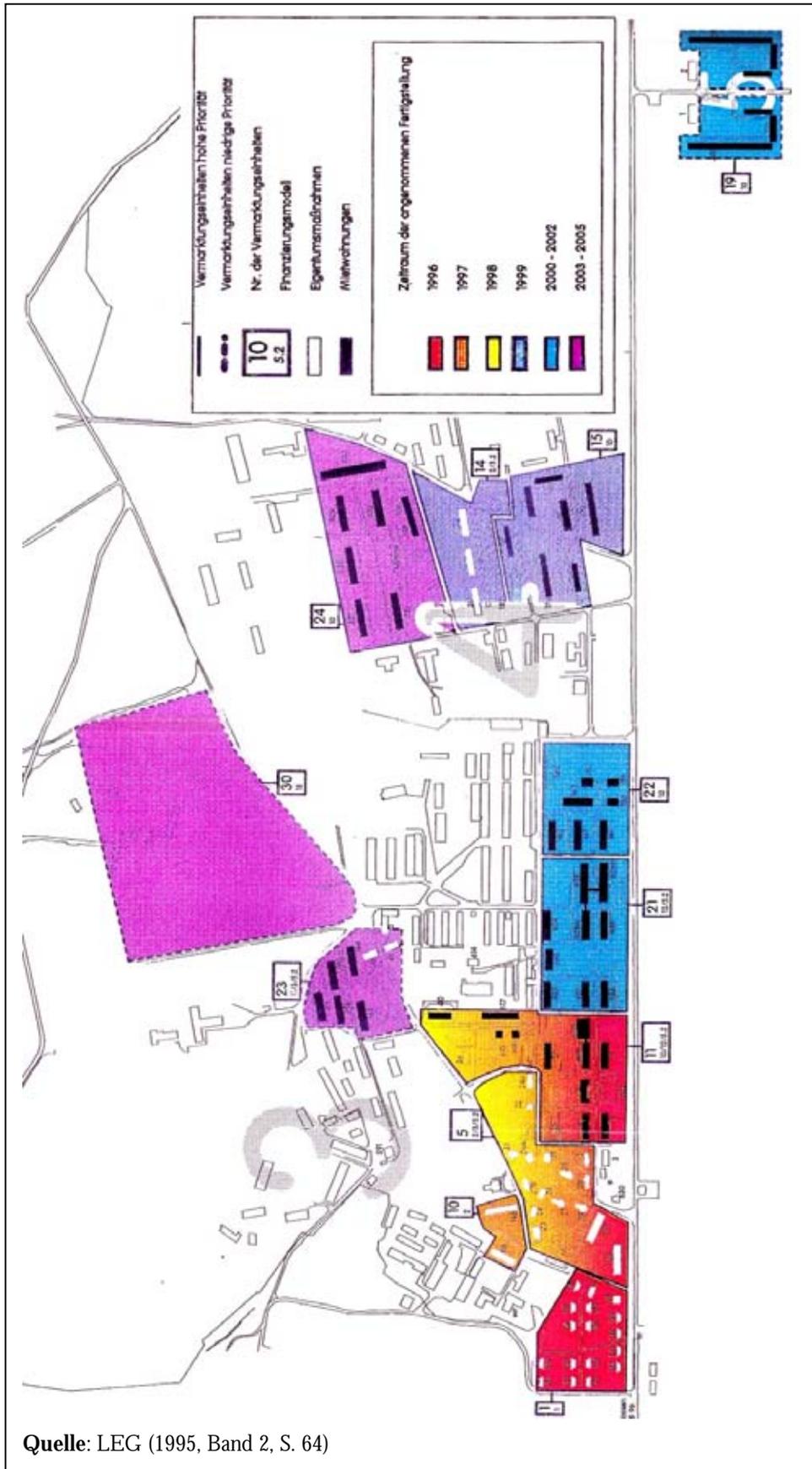
*Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?*

Abb. 19: Handlungsvorschläge und Nutzungskonzept für die Südstadt



Quelle: LEG (1995, Band 2, S. 64)

Abb. 20: Handlungsvorschläge und Nutzungskonzept für die Nordstadt



Quelle: LEG (1995, Band 2, S. 64)

Im Einzelnen sah die Strategie dergestalt aus:

- *Angebot von Vorzugsmieten:* Die Einstiegsmietten begannen ab einer Höhe von vier Mark pro Quadratmeter netto kalt.
- *Angebot preiswerter Eigentumsformen:* Wohnungseigentum konnte nach dem 'Märkischen Modell' mit einem Aufwand von 1.700 Mark pro Quadratmeter erworben werden.
- *Infrastrukturkonzeption:* Dieses Angebot war verbunden mit dem Um- und Ausbau von Schulen, Sport- und Versorgungseinrichtungen sowie Kulturstätten in historisch attraktiver Altbausubstanz.
- *I. Startphase 1995 – 1997:* In dieser Zeitspanne sollten 1.900 Miet- und Eigentumswohnungen mit der dazu gehörenden Infrastruktur angeboten werden.
- *II. Durchführungsphase 1996 – 2000:* Erstmals sollten Neubauten als An- und Zubauten im Bestand errichtet werden. Gleichzeitig stand das Angebot von weiteren 1.200 Wohnungen auf dem Plan.
- *III. Schlussphase 2001 – 2005:* Nachdem weitere 1.100 Wohnungen fertig gestellt würden, worunter auch 400 Wohnungen als Neubauten von Ein- und Mehrfamilienhäusern zählen, sollte die Neubesiedlung Wünsdorfs als abgeschlossen betrachtet werden.
- *Abrechnungsphase 2006 – 2010:* Schließlich erfolgt die Abrechnung der Baumaßnahmen und Verkäufe.

In den wohnungspolitischen Maßnahmen war die schrittweise Ansiedlung von Deutschen aus Russland einbezogen. Zum Zeitpunkt des Kabinettsbeschlusses der Landesregierung fanden Verhandlungen mit Vertretern der Mennoniten statt, in denen es um den Kauf von etwa 80 Wohneinheiten ging (*LRB, 1995, S. 13*). Zudem war die Modernisierung und Instandsetzung der ersten Wohnungen besonders für Landesbedienstete angedacht (*Metz, 1996, S. 6 / vgl. 5.5*). Nach Abschluss der Maßnahmen sollten im Konversionsgebiet von Wünsdorf-Waldstadt 4.252 Wohnungen entstehen, wovon 604 Wohnungen durch Neubau bzw. An- und Zubau errichtet und 3.648 Wohnungen im Bestand modernisiert und instand gesetzt würden. Das wohnungspolitische Ergebnis sah folgende Aufteilung aller Wohnungen vor: 40 Prozent Mietwohnungen nach ModInstR-GUS, 5 Prozent Mietwohnungen nach dem 1. Förderweg und 12 Prozent Mietwohnungen nach dem 3. Förderweg des Mietwohnungsbaurechtes, 22 Prozent als preisgünstige Eigentumswohnungen, weitere 12 Prozent freifinanzierte Neubauwohnungen im An- und

Zubau sowie 10 Prozent Neubauwohnungen in einem eigens dafür geräumten Neubaugebiet (*LEG, 1995, Band 4, S. 103*). Dafür müsste ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 700 Millionen Mark aufgebracht werden, das bei gleichzeitiger öffentlicher Förderung durch private Investitionen in ausreichendem Umfang getätigt werden sollte. Zudem waren 58 Millionen Mark für Infrastruktureinrichtungen zu leisten, die zur Hälfte aus Verkaufserlösen kommen sollten. Für das Jahr 2001 wurde mit dem höchsten Investitionsvolumen gerechnet, das bei 115 Millionen Mark veranschlagt wurde (*LEG, 1995, Band 4, S. 75*).

Zur Zeit der Erstellung des Konzepts waren rund 500 Wohnungssuchende beim Wohnungsamt Zossen erfasst, wovon potenziell 20 Prozent für eine neue Wohnung in Wünsdorf in Frage kamen. Man ging davon aus, dass weitere Personen aus dem unmittelbaren Umfeld aufgrund der günstigen Mieten ihre Wohnungen gegen eine Wohnung auf der Konversionsfläche tauschen würden. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Landesbedienstete und Gewerbeansiedlung und durch zusätzliche finanzielle Beihilfen sollte dieses Ziel erreicht werden. Der geplante Großflughafen könnte dabei weiteren Wohnungsbedarf schaffen, heißt es im Konzept. Die gezielte Fördermittelenkung war politisch gewollt und sollte neben anderen Gesichtspunkten die Standortnachteile durch günstige Konditionen relativieren. Dabei ging es vor allem darum, die ortsüblichen Mieten durch Subventionierung zu unterbieten. Dies wurde von der LEG als problematisch aufgefasst, da ein enormer Bedarf an öffentlichen Mitteln für die erforderlichen relativ hohen Mietverzichte aufgebracht werden müsste. Die Siedlung als Ganzes zu erhalten, würde nur dann realistisch sein, „wenn innerhalb der ersten zwei bis drei Jahre mindestens 50 Prozent der Gebäude wieder besiedelt werden“ könnten, weil dadurch auch die Wohnungsgesellschaften zu weiterem Engagement bereit sein würden. Dadurch würde „ein Sog“ entstehen, „in den Folgejahren ebenfalls die übrigen Gebäude zu vermarkten“ (*LEG, 1995, Band 1, S.3*). Bestmögliche Vermarktungschancen wurden den Ein- und Zweifamilienhäusern eingeräumt. Das ‚Wohnungspolitische Konzept für Wünsdorf‘ war sodann durch den Beschluss des Kabinetts vom Juni 1995 in die Konzeption der Landesregierung aufgenommen worden, so dass der Aufbau des Konversionsgebietes somit letztendlich beginnen konnte.

### *5.7 Weitere Planungen und Maßnahmenvorhaben*

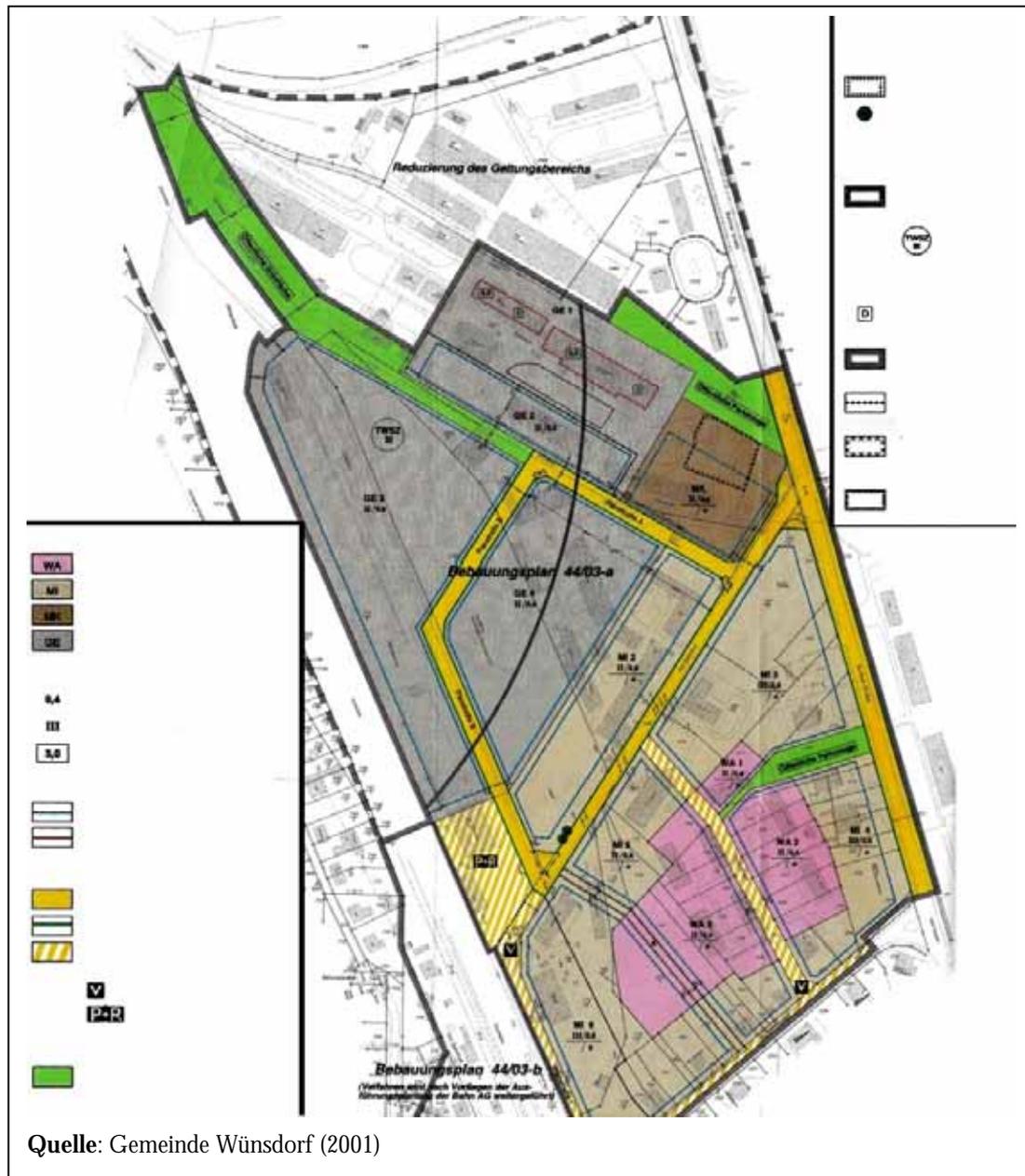
Auf Wunsch der Landesregierung Brandenburg wurde die EWZ 1995 gegründet, um als Projektgesellschaft zu fungieren. Wie eingangs in Abschnitt 1.3 angeführt, wurde die EWZ mit der Planung und Steuerung des Wünsdorfer Konversionsprozesses, speziell mit der wirtschaftlichen Verwertung der Flächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Ansiedlung privater Investoren, beauftragt. Schrittweise sollte bis 2005 ein Stadtentwicklungskonzept umgesetzt werden, dass vordergründig auf den Entscheidungen der Landesregierung und dem 'Wohnungspolitischen Konzept für Wünsdorf' beruhte. Dies war notwendig, „um daraus konkret für jede Fläche, für jeden Häuserblock, für den Verkehr, für die Ökologie, für den Tourismus, für die Besiedlung und die Arbeitsplätze die Entwicklung abzuleiten und schrittweise den aktuellen Gegebenheiten anzupassen“ (*Steinberg/Kießlich, 2000, S. 8*). Zu diesem Zweck und aus Gründen der Absicherung für die Gemeinde Wünsdorf wurde Anfang 1997 ein städtebaulicher Vertrag, genannt 'Rahmenvertrag zur Entwicklung der Gemeinde Waldstadt und Wünsdorf im Geltungsbereich des ehemaligen Militärgebietes', zwischen den Gemeinden Wünsdorf und Waldstadt und der EWZ unterzeichnet. Demnach sollten durch öffentliche und insbesondere private Investitionen „Wohnungen geschaffen, Gewerbe angesiedelt und öffentliche Einrichtungen angelegt werden, jeweils einschließlich der dazu erforderlichen inneren und äußeren Erschließung dieser Flächen“ (*Rahmenvertrag, 1996, S. 2*). Durch eigene Investitionen und durch Veräußerung an Dritte sollten die Flächen sukzessive einer Nachnutzung zugeführt werden. Dabei sollten Art und Umfang der Nachnutzung den städtebaulichen Belangen der Gemeinden und dem Entwicklungskonzept der Landesregierung entsprechen. Die Entwicklungsmaßnahmen waren an einem Bedarf von öffentlichen Einrichtungen geknüpft, der durch die Gemeinde kurzfristig nicht zu decken war. Aus diesem Grund lagen die Schwerpunktaufgaben dieses Rechtsgeschäfts in der Bereitstellung von infrastrukturellen Einrichtungen bzw. in der finanziellen Unterstützung der Gemeinden bei der Errichtung solcher Einrichtungen. Die städtebaulichen Infrastrukturmaßnahmen umfassten die Erschließung von Flächen und Anlagen für Gewerbegebiete und Wohnsiedlungen einschließlich der Versorgung mit Strom, Gas und Fernwärme durch Versorgungsunternehmen, die Instandsetzung und Einrichtung von Sport-, Freizeit- und Spielplatzanlagen, die Schaffung von drei Kindertagesstätten, die Erneuerung von Privatstraßen und

kommunalen Straßen, Rad- und Gehwegen und die Installation von Straßenbeleuchtungen. Zudem sollte die EWZ einen Beitrag zum kulturellen Bedarf und die Kosten für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes leisten. Auch ein Abrissprogramm über zwölf Millionen Euro war geplant. Als Endtermin für den Abschluss der seitens der EWZ zu leistenden Arbeiten wurde der 31.12.2005 festgelegt. Spätestens nach Ablauf der Zeitspanne sollte die EWZ alle Anlagen und Flächen an die Kommune vertragsgemäß übertragen. Während der Instandsetzungszeit hatte sie außerdem Sicherungsarbeiten zu leisten.

Um direkt vor Ort tätig sein zu können, wurde für die EWZ im Jahr 2000 ein Verwaltungsgebäude, das auch eine Ladenpassage enthält, direkt an der B 96 in der Nähe des Bahnhofs fertig gestellt. Von hier aus wollte man ein Ortszentrum entwickeln, um das alte Dorf Wünsdorf mit dem neu entstehenden Ortsteil zu verbinden. 1998 wurde dazu ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um Anregungen für die Zentrumsentwicklung zu erhalten. Der Siegerentwurf der PLK-Städtebau sah in der Umsetzung ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss und die Umgestaltung der ehemaligen Heeresbäckerei als Kulturzentrum vor. Zudem sollten kleine Dienstleistungseinheiten auf dem Areal geschaffen werden und der Bahnhof mit einer Bushaltestelle und einem großen Parkplatz ausgestattet werden. In Anlehnung an dieses städtebauliche Konzept wurde ein vorzeitiger Bebauungsplan erarbeitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Entwicklung des Zentrumsbereichs zu schaffen. Die Notwendigkeit zur Ausgestaltung des Zentrums begründete die Gemeinde Wünsdorf (2001, S. 4, 46) auf die Weise, „da dies von wesentlicher Bedeutung für die Ortsentwicklung und die Verbesserung des Ortsbildes“ sei. In der folgenden Abbildung 21 ist der 2. Entwurf dieses Bebauungsplanes vom November 2001 dargestellt.

Neben den formellen Instrumentarien der Stadtplanung wie Bebauungsplanung oder städtebaulicher Vertrag sind vor allem durch informelle Gutachten Aussagen über die weitere Entwicklung des Konversionsgebietes Wünsdorf-Waldstadt getroffen worden. Zu den wichtigsten Instrumenten dieser Art zählten der Bereichsentwicklungsplan von 1996 für die Waldstadt, die Dorfentwicklungsplanung von 1997 für die historische Dorflage Wünsdorfs und das Gebiet zwischen B 96 und Bahntrasse, das Verkehrskonzept von 1997 für den Konversionsbereich sowie der Tourismusrahmenplan von 1998 für die ehemalige Militärstadt.

Abb. 21: 2. Entwurf des Bebauungsplanes 44/03-a 'Am Bahnhof'



Der Bereichsentwicklungsplan {BEP} zielte auf die Neustrukturierung der damals eigenständigen Gemeinde Waldstadt ab. Für 12.800 Einwohner sollte ein Lebens- und Arbeitsraum bis 2005 verwirklicht werden. Diese Einwohnerzahl lag weit über dem veranschlagten Wert, der nach Vorstellung der Landesregierung erreicht werden sollte (vgl. 5.5). Vor allem durch die verstärkte Neubautätigkeit mit einem Anteil von ca. einem

Drittel des gesamten Wohnraumpotenzials sollte dieses Ziel erreicht werden. Die prognostizierte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern würde dies durchaus rechtfertigen, heißt es im Plan. Weitere Aufgaben wurden in der Vernetzung der Waldstadt durch Grünverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowie durch optimierte Busverbindungen gesehen. Außerdem wurde dem Inhalt des Bundesverkehrswegeplanes zugestimmt, indem eine Ortsumfahrung von Wünsdorf, Waldstadt und Zossen angedacht war (vgl. 5.4.2). Entgegen der flexiblen Handhabung, wie sich die Landesregierung die Entwicklung der Konversionsflächen vorgestellt hatte und wie sie im 'Wohnungspolitischen Konzept für Wünsdorf' von der LEG angedacht war, berücksichtigte der Bereichsentwicklungsplan keine Abstufung der Entwicklungsprognosen bzw. Maßnahmenvorschläge in Form von Szenarien.

Die Dorfentwicklungsplanung beschränkte sich im Konversionsgebiet nur auf den kleinen Wünsdorfer Gemeindebereich zwischen B 96 und Bahntrasse. Sie war also mehr auf die Erhaltung der historischen Strukturen der alten Ortskerne ausgerichtet. Aktuelle Erfordernisse bezüglich des Konversionsprozesses wurden allerdings mitbedacht. Umgestaltung, Wiederherstellung und Erneuerung sind die Schlagwörter der Dorfentwicklungsplanung, nach deren Umsetzung das charakteristische Erscheinungsbild des Dorfes wieder unverkennbar sein sollte. Die größten Chancen wurden im vorhandenen Naherholungspotenzial gesehen.

Im Tourismusrahmenplan für die ehemalige Militärstadt orientierte man sich am Leitbild „Von der Militärstadt zur Kulturstadt“. Demnach würde das touristische Potenzial nicht allein auf dem Naturerlebnis, sondern auch auf der Militärgeschichte, auf Büchern und Kunst sowie Sport basieren. Diese vier Säulen zusammen würden ein Bündel von touristischen Anziehungspunkten bilden, die es so nirgendwo gibt. Zu den Maßnahmen zählten die Einrichtung eines Museums, Ausstellungen zur Konversion und die Besichtigung der Anlagen und architektonischen Ensembles (vgl. 5.4.1). die Wiedernutzung der vielfältigen militärischen Sporteinrichtungen, die Erschließung des umfangreichen Naturpotenzials (vgl. 4.2), der Ausbau der kulturellen Ansätze und die Weiterentwicklung der ersten Bücherstadt Deutschlands, die sich in der Nordstadt in der Nähe der Bunkeranlagen 'Maybach I' befindet. Die Bücherstadt Tourismus GmbH wurde am 12.9.1998 gegründet und durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der EWZ über Fördermittel sowie durch Unterstützung durch den Großinvestor Gollan, der nach und nach viele Immobilien in Wünsdorf-

Waldstadt erwarb, realisiert. Sie sollte der Waldstädter Nordstadt „ein besonderes Profil verleihen“ (ARGE, 2002, S. 52). In ihr vereinen sich Buchantiquariate und Bunkerführungen. Insoweit kommt sie in ihrer Idee dem Leitbild des Tourismusrahmenplanes entgegen. Um die Tourismusfunktion zu stärken, wurden als weitere Maßnahmen eine Touristeninformation, gestützt durch ein Informationssystem, die Gründung eines Fremdenverkehrsvereins und eine Tourismuslogistik vorgeschlagen. Infolgedessen könnte man Wünsdorf-Waldstadt in ein übergreifendes Tourismuskonzept integrieren und eine räumliche Vernetzung ermöglichen. Mit anderen Worten: Ein gemeinsames Marketing von mehreren Akteuren der Tourismusbranche, die beispielsweise über Rad- und Wanderwege sowie ein Shuttleservice miteinander räumlich verbunden sind, würde Synergieeffekte hervorrufen.

Die EWZ strebte in ihrem Verkehrskonzept nach einer nachhaltigen Wohnumfeldverbesserung sowie einer höheren Verkehrssicherheit. Deshalb sollte das Straßennetz vor allem in zentralen Bereichen durch verkehrsberuhigte Gebiete und die Einrichtung von Fußgängerbereichen entlastet werden. Zudem waren in der Planung das Anlegen von vier Kreisverkehren entlang der B 96 und die Integration der Umgehungsstraße vorgesehen (vgl. 3). Die Kreisverkehre sollten die geplanten Wohn- oder Gewerbegebiete erschließen und für weitere Verkehrssicherheit sorgen. Zudem könnte diese Maßnahme zur weiteren Wohnumfeldverbesserung beitragen, da der Verkehrsfluss über mehrere Zufahrten gewährleistet wäre. Nicht Bestandteil des Verkehrskonzepts aber dennoch Eckpunkt der Neugestaltung der Verkehrssituation war das Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf'. Geplant wurden die Neuordnung und Verdichtung der Haltestellen, die bauliche Verbesserung der Wartestellen bzw. -häuschen, die Optimierung des Schülerverkehrs sowie die Abstimmung des regionalen und innerörtlichen Busverkehrs.

Fasst man alle diese Planungen zusammen, wird deutlich, dass im Mittelpunkt aller Überlegungen das Gebiet der Waldstadt liegt. Vorhaben für die Gemeindebereiche des alten Dorfs Wünsdorf sind eher zurückhaltend und quantitativ geringer – vor allem Bebauungsplanungen. Man kann also feststellen, dass mit dem politischen Willen der Landesregierung Brandenburg, die ehemalige Garnisonsstadt Wünsdorf zu konvertieren, in formeller sowie informeller Planung die historische Ortslage Wünsdorf dem Konversionsgebiet untergeordnet wurde, auch wenn dies sicher nicht Absicht der Gemeindeverwaltung Wünsdorf war. Doch musste das Hauptaugenmerk auf dem Konversionsprozess liegen, weil in dem Bemühen der Landesregierung die größten Chancen

für die Kommune gesehen wurden. Wohnungsbau, Behördenverlagerung, touristische Infrastruktur und auch Ansiedlung von Gewerbe wurden als die Standbeine der Entwicklung von Wünsdorf und Waldstadt betrachtet. Die genannten Planungen wurden schließlich bis auf den Bereichsentwicklungsplan ausgearbeitet, als die Waldstadt schon Ortsteil der Gemeinde Wünsdorf war. Erst der Flächennutzungsplanentwurf von 2002 umfasste das gesamte Gemeindegebiet. Schon im städtebaulichen Vertrag legte man die Orientierung des Flächennutzungsplanes auf Basis des städtebaulichen Strukturkonzepts der Landesregierung fest (*vgl. 5.5*). Demnach sollte für die gesamte ehemals militärisch genutzte Stadt die Ensemblewirkung der vorhandenen Gebäude mit den dazugehörigen Plätzen in ihrer städtebaulichen Prägung möglichst erhalten werden. Dabei sollte sich die Hauptentwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe auf den südlichen Bereich der Waldstadt beschränken, währenddessen in der Nordstadt der Charakter einer Waldsiedlung für Wohnzwecke beizubehalten war. Neubau war fast ausschließlich für Eigenheime vorgesehen, weil der große Siedlungsbestand für den sich abzeichnenden Bedarf für Wohnen, Gewerbe und Büros als ausreichend empfunden wurde (*Rahmenvertrag, 1996, S. 6 / vgl. 5.4.2*).

## **6. Gegenwärtige Situation und Ausblick**

Zunächst muss man wissen, dass am 30.6.2001 die EWZ-Geschäftsstelle in Wünsdorf aufgelöst worden ist und den zwölf Mitarbeitern gekündigt wurde. Grund dafür war die Liquidation der LEG, auf die Abschnitt 7.1 zurückgreift. Ohne die operativen Stellen in Wünsdorf verfügte die EWZ über weniger Handlungsspielraum, Finanzmittel und Know-how zum Einsatz im Konversionsprozess. Sie musste großflächig ihre Aktivitäten einschränken, agierte aber als eigenständige GmbH am Markt weiter und verlagerte den Schwerpunkt ihrer Arbeit von der Bautätigkeit zur verstärkten Vermarktung. Die EWZ griff auf Mitarbeiter der LEG mit Sitz in Groß Glienicke [bei Potsdam] zurück, so dass das ein Jahr zuvor speziell für die EWZ errichteten Gebäude in dieser Hinsicht keine Funktion mehr erfüllte. Die LEG übernahm indes Sicherungsaufgaben (*vgl. Abb. 3*).

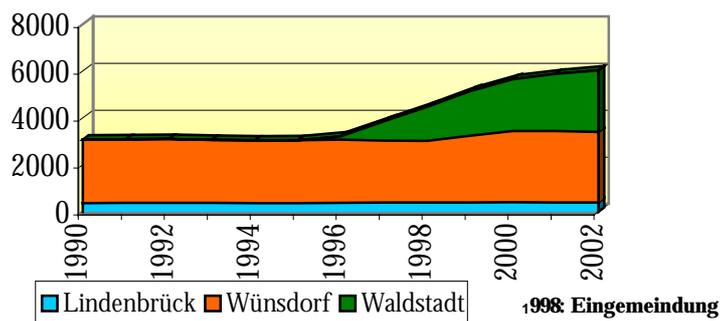
Im folgenden Kapitel wird die gegenwärtige Situation des Konversionsgebietes Wünsdorf-Waldstadt aber auch der ehemaligen Wünsdorfer Gemeinde analysiert. Der Grund für diese Herangehensweise liegt darin, dass die aktuelle Situation der Liegenschaftskonversion nur im Rahmen der Gesamtentwicklung der Gemeinde Wünsdorf betrachtet werden kann, da die Waldstadt fünf Jahre lang Ortsteil der Wünsdorfer Kommune war. Kapitel 8 greift durch eine wertende Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Zustand auf die Ausführungen zur sozioökonomischen, infrastrukturellen und städtebaulichen Situation dieses Kapitels zurück, die sowohl auf Literaturrecherche als auch auf den Experteninterviews basieren. Letztere gaben Anlass dafür, einen Ausblick für die Entwicklung der ehemaligen Garnisonsstadt zu geben.

### *6.1 Sozioökonomische Situation*

Zunächst soll ein Blick auf die Einwohnerentwicklung geworfen werden. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für die Umlandgemeinden Berlins ist auch in Wünsdorf nicht eingetreten. Im Land Brandenburg konnte zwar insgesamt ein Bevölkerungsanstieg verzeichnet werden, doch profitierten hiervon vordergründig die Gemeinden in direkter Nachbarschaft zu Berlin. Die von der LEG erwartete Bevölkerungsentwicklung wurde schon 1993 zu recht mit Skepsis betrachtet. Im Zossener Ortsteil Wünsdorf lebten Ende 2004 6.243 Einwohner. Etwas mehr als zwei Fünftel davon bewohnten die Waldstadt. Legt man die Bevölkerungszahl 2.674 von 1994 zugrunde (*vgl. 5.3*), so hat sich die Bevölkerung bis heute weit mehr als verdoppelt. Die

sprunghafte Bevölkerungsentwicklung der einstigen Gemeinde Wünsdorf beruhte zumeist auf der Einwohnerentwicklung der Waldstadt. Schließlich ist die Gemeinde Wünsdorf seit 1994 binnen zehn Jahren um 3.200 Einwohner reicher geworden. Da die natürliche Bevölkerungsbewegung nicht zu einem Zuwachs führte, kann man schlussfolgern, dass für die Entwicklung das jährliche positive Wanderungssaldo ursächlich war. Die sprunghafte Zunahme der Bevölkerungszahl von 1996 bis 1999 in der Waldstadt flaute dann jedoch allmählich ab. Jahr für Jahr wurde das Wanderungssaldo geringer, weil weniger Zuzüge ins und die ersten Fortzüge aus dem Konversionsgebiet registriert wurden. Ursache dafür war die Trendwende in der Berliner Abwanderung ab 1999, wonach weniger Menschen ins Umland als in den Jahren zuvor gezogen sind, wenngleich der engere Verflechtungsraum weiterhin von den Abwanderungen aus Berlin profitierte ([www.statistik-berlin.de/framesets/daba.htm](http://www.statistik-berlin.de/framesets/daba.htm)). Man muss beachten, dass 1998 die Gemeinden Lindenbrück und Waldstadt in die Gemeinde Wünsdorf integriert wurden, wodurch die Bevölkerungszahl stark angewachsen ist. Lindenbrück hatte zu der Zeit knapp 400 Einwohner, die Waldstadt schon fast 1.500. Zuwanderung wurde aber nicht nur in der Waldstadt verbucht, sondern auch im Wünsdorfer Bereich des Konversionsgebietes und in geringem Umfang in den Neubauwohnungen des 'Wohnparks Seerosenteich' im Norden der sogenannten Wünsdorfer 'Siedlung'. Etwa 400 Personen sind zwischen 1998 und 2000 in Wünsdorf hinzugekommen.

Abb. 22: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wünsdorf von 1990 bis 2002, geteilt nach Ortsteilen

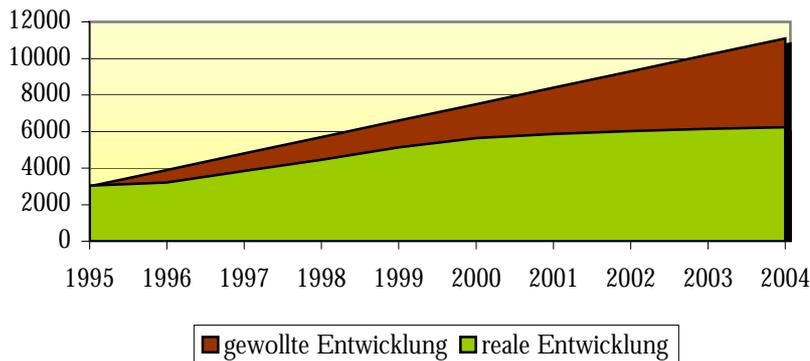


Quelle: Landkreis Teltow-Fläming (2005)

Abbildung 22 zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wünsdorf von 1990 bis 2002. Das Flächendiagramm ist aufgegliedert nach den einzelnen Gemeinden bzw. Ortsteilen.

Es belegt den anfänglich starken Bevölkerungsanstieg in der Waldstadt und veranschaulicht, dass die Gemeinde Wünsdorf erst nach der Eingemeindung 1998 ihre Einwohnerzahl immens steigern konnte – durch Zuwachs sowohl im Ortsteil Wünsdorf als auch im Ortsteil Waldstadt.

Abb. 23: gewollte und reale Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wünsdorf von 1995 bis 2004



**Quelle:** Landkreis Teltow-Fläming (2005)

Abbildung 23 stellt zum einen die Einwohnerentwicklung von 1995 bis 2004 für die Gemeinde Wünsdorf – den heutigen Zossener Ortsteil Wünsdorf – dar, wie sie sich nach Beschluss der Landesregierung von 1995 ereignen sollte (vgl. 5.5, 5.6). Zum anderen wird die reale Entwicklung veranschaulicht, die nicht nach den Maßstäben der Landesregierung verlaufen ist. Ursächlich dafür ist die Entwicklung des Konversionsstandortes, in dem bis heute keine 9.000 sondern nur rund 3.100 Einwohner leben, wenngleich er in besonderem Maße die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wünsdorf bzw. des Ortsteiles Wünsdorf und des Amtes Zossen beeinflusst hat.

Die erste These, die im Rahmen der Leitfadengespräche untersucht wurde (vgl. 2.2), beschäftigt sich mit dem Wohnsektor, speziell mit der Auslastung der Wohngebäude. Sie lautet: Das Angebot an Wohnungen übersteigt bei weitem deren Nachfrage und meint, dass die Anzahl der bezugsfertigen Wohneinheiten in erheblichem Maße über der Anzahl liegt, die bewohnt sind. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung wurden bis 2003 insgesamt 1.991 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 99 Millionen Euro realisiert (LRB, 2003, S. 2). 600 Wohnungen verwaltet die EWZ, wovon 365 der LEG gehören (MAZ, ZR, 14.10.2004). Damit sind weniger als die Hälfte der Wohnungen fertig gestellt worden, die nach den Vorschlägen des 'Wohnungspolitischen Konzeptes für Wünsdorf' bis 2005 verwirklicht werden sollten

(vgl. 5.6). Der Wohnungsbestand von über 2.500 Wohnungen im Zossener Ortsteil Wünsdorf, also der ehemaligen Gemeinde Wünsdorf, konzentriert sich zu 60 Prozent auf Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen (ARGE, 2002, S. 35). Diese befinden sich zumeist in der Waldstadt, wo die Struktur auf dem Wohnungssektor hauptsächlich durch Mietwohnungsbau bestimmt ist, währenddessen im verbleibenden Ortsteil Wünsdorf Ein- und Zweifamilienhäuser charakteristisch sind. Zossens Bürgermeisterin Michaela Schreiber bekundete (MAZ, ZR, 7.12.2004), dass der Leerstand in den sanierten Wohnungen der einstigen Garnison bei 40 Prozent liegt. Die Anzahl der leeren, sofort bezugsfertigen Wohnungen ist also sehr hoch. Diese Aussage bestätigten alle Interviewpartner. Nimmt man folglich eine 60prozentige Auslastung aller Wohnungen an, so wären nur knapp 1.200 Wohnungen bewohnt. Bei Annahme einer durchschnittlichen Belegung von knapp drei Personen je Wohnung würde man ungefähr die Einwohnerzahl der Waldstadt zuzüglich der Einwohnerzahl des Wünsdorfer Bereiches des Konversionsgebietes errechnen (Grebe, 9.2.2005). Als noch nicht einmal die Sanierung der ersten Wohnungen begonnen hatte, war die Nachfrage so groß, dass die Blocks schon vorab vermietet wurden. In den darauf folgenden Jahren veränderte sich dieser Zustand, so dass bis heute die Nachfrage nach sanierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern des Konversionsgebietes stark zurückgegangen ist. Indikatoren dafür sind der hohe Leerstand, die nicht erreichte Einwohnerzahl im heutigen Ortsteil Wünsdorf von 12.000 bei ausschließlicher Instandsetzung der vorhandenen Gebäudestrukturen (vgl. 5.6) und die aus diesen Gründen eingeschränkte Bautätigkeit seit 2001, die im gesamten engeren Verflechtungsraum festzustellen ist. Über 1.000 Wohnungen sind im 1. und 3. Förderweg saniert worden. Nicht nur bei diesen preiswerten Wohnungen sondern auch bei den freifinanzierten Wohnungen besteht ein Angebotsüberhang mit der Folge, dass die Eigentümer mit Vermietungsproblemen zu kämpfen haben. Die Vermieter sind gezwungen, größere Wohnungen unter dem marktüblichen Niveau zu vermieten, um die Vermietung überhaupt zu gewährleisten (Sickert). Hauptgrund dafür ist, dass die Bevölkerung nicht entsprechend den Prognosen gewachsen ist. Selbst wenn alle bis heute sanierten Wohnungen ausgelastet wären, könnte die gewünschte Einwohnerzahl nicht erreicht werden, da eine Instandsetzung weiterer Wohneinheiten zumindest im Mietwohnungsbau nicht geplant ist. In zwei Interviews wurde darauf aufmerksam gemacht, dass „das gleiche Problem in Brandenburg, in Dallgow-Döberitz, in Jüterbog, überall, wo Konversion ist“ (Brumm), besteht. „Hier wie in vielen

ostdeutschen Städten und Gemeinden“ sorgt der allgemeine Wohnungsleerstand „für spürbare Probleme“ (MW, 2001, S. 64). Die niedrige Mietauslastung ist demnach nicht einzigartig in Wünsdorf-Waldstadt. **Es ist demgemäß zu schlussfolgern, dass das Angebot an Wohnungen bei weitem deren Nachfrage übersteigt.** Die These hat sich als wahr erwiesen.

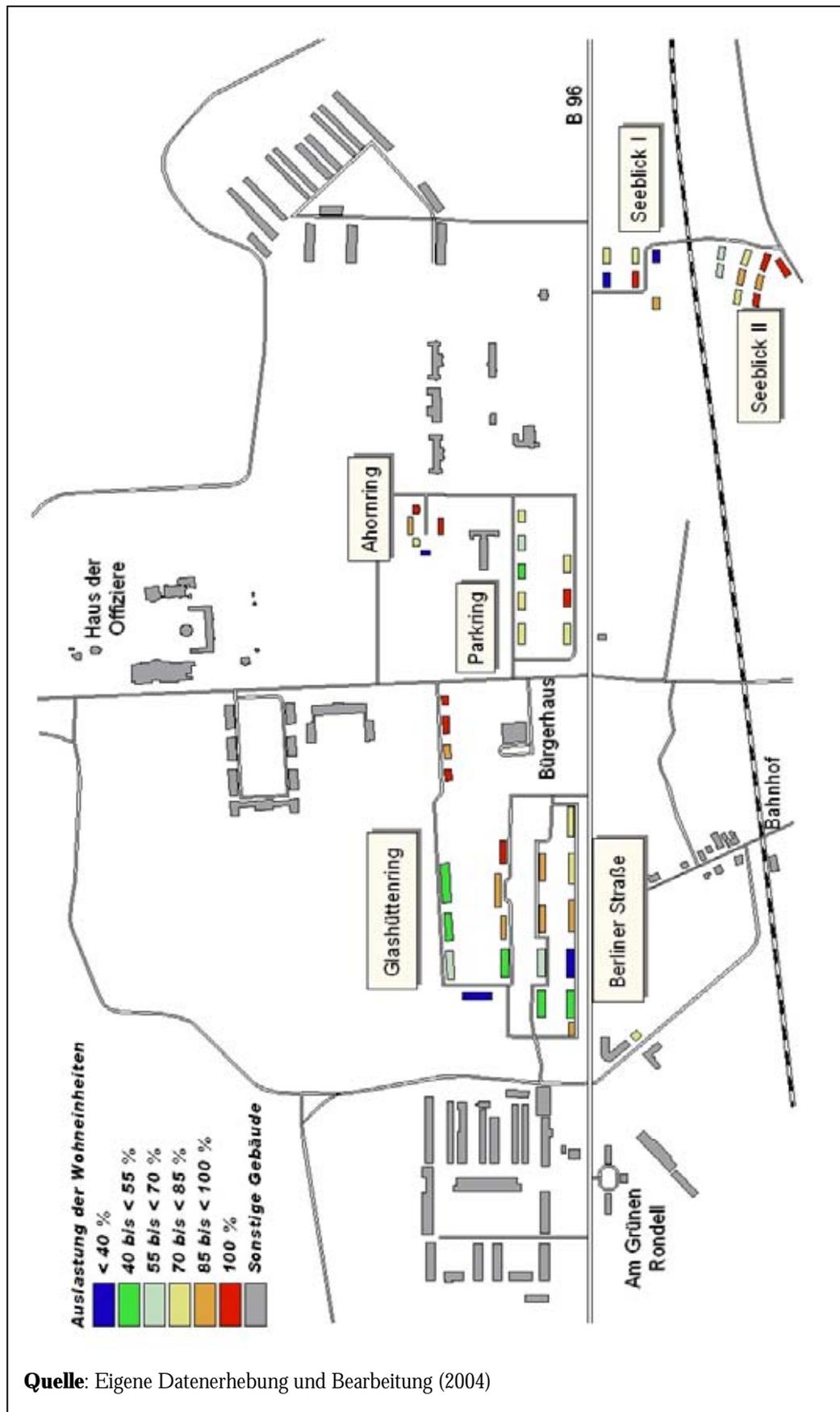
Die zweite These betrachtet das Konversionsgebiet differenzierter und sagt aus: In der Nordstadt ist die Auslastung der Wohngebäude weitaus höher als in der Südstadt, obwohl dort keine Bahnanbindung besteht. Problematisch ist hierbei die topografische Abgrenzung der Nordstadt. Der 'Wohnpark Waldesruh', also das ehemalige "Tschitschendorf", wird zwar kartografisch der Nordstadt zugeordnet. Doch da er sich auf der westlichen Seite der B 96 befindet und damit im Wünsdorfer Gebiet der einstigen Garnisonsstadt liegt, fällt eine Zuordnung zum nördlichen Siedlungskörper schwer. Dagegen wird der 'Wohnpark Seeblick' zur Südstadt gezählt, der sich ebenfalls westlich der B 96 befindet. Die isolierte Lage und die Architektur der Baukörper von 'Waldesruh' müssen jedoch dazu führen, dass man diesen Wohnpark in der Nordstadt gesondert betrachtet.

Weil Daten zur Auslastung der verschiedenen Wohnparks nicht zur Verfügung standen, wurden durch eine Ortsbegehung im Juni 2004 die bewohnten Wohnungen ermittelt, indem die namentlich beschrifteten und ungenutzten Briefkästen an allen Hausaufgängen ausgezählt wurden. Dadurch entstand ein genauer Überblick über die Wohnauslastung eines Gebäudes, da sich diese errechnet aus der Anzahl der bewohnten Wohnungen, dividiert durch die Anzahl aller Wohnungen eines Gebäudes, multipliziert mit 100. Die Fehlerquote kann als sehr gering eingeschätzt werden, da ein Briefkasten in der Regel unmittelbar nach Bezug einer Wohnung für den Neubewohner notwendig und mit dem Familiennamen versehen wird. Zur Sicherheit wurden stichprobenartig die Klingelschilder mit den ausgezählten Namen der Briefkästen verglichen, um Abweichungen zu überprüfen. Nur wenige Briefkästen waren noch beschriftet, als die Mieter schon nicht mehr die dazu gehörige Wohnung bewohnten. Unstimmigkeiten können zumeist damit begründet werden, dass Fortgezogene ihre Briefkastenzeichnung nicht immer entfernt haben. Im Ergebnis der Ortsbegehung werden die Nord- und die Südstadt der Waldstadt nachfolgend kartografisch dargestellt, wobei sich der thematische Inhalt der Karten hauptsächlich auf die Auslastung der sanierten Wohngebäude bezieht, um dadurch Unterschiede zwischen einzelnen Wohnquartieren hervorzuheben. Vereinzelt topografische Elemente wurden bewusst ausgespart. Die Legenden der

Abbildungen 24 und 25 wurden mit sechs Klassen der Mietauslastung versehen. Als schwierig erwies sich die Wahl der Klassen, weil die interviewten Akteure ungleiche Auffassungen davon hatten, was eine gute und eine schlechte Auslastung ist. Die Entscheidung fiel dann auf vier äquivalente Klassen mit einer Breite von 15 Prozent. Somit konnte der Wert 85 Prozent mit in die Bearbeitung genommen werden, weil dieser in der Öffentlichkeit häufig als der Wert verstanden wird, ab dem die Kosten der Vermietung zu decken sind. Dies trifft im Konversionsgebiet nur teilweise zu. So mussten viele Eigentümer Privatkapital einbringen, um ihre Darlehen zu decken. Denn die Vermietung ist aufgrund eines von den Banken berechneten Mietausfalls von zwei Prozent durch Nichtzahler selten rentabel (*Sickert*).

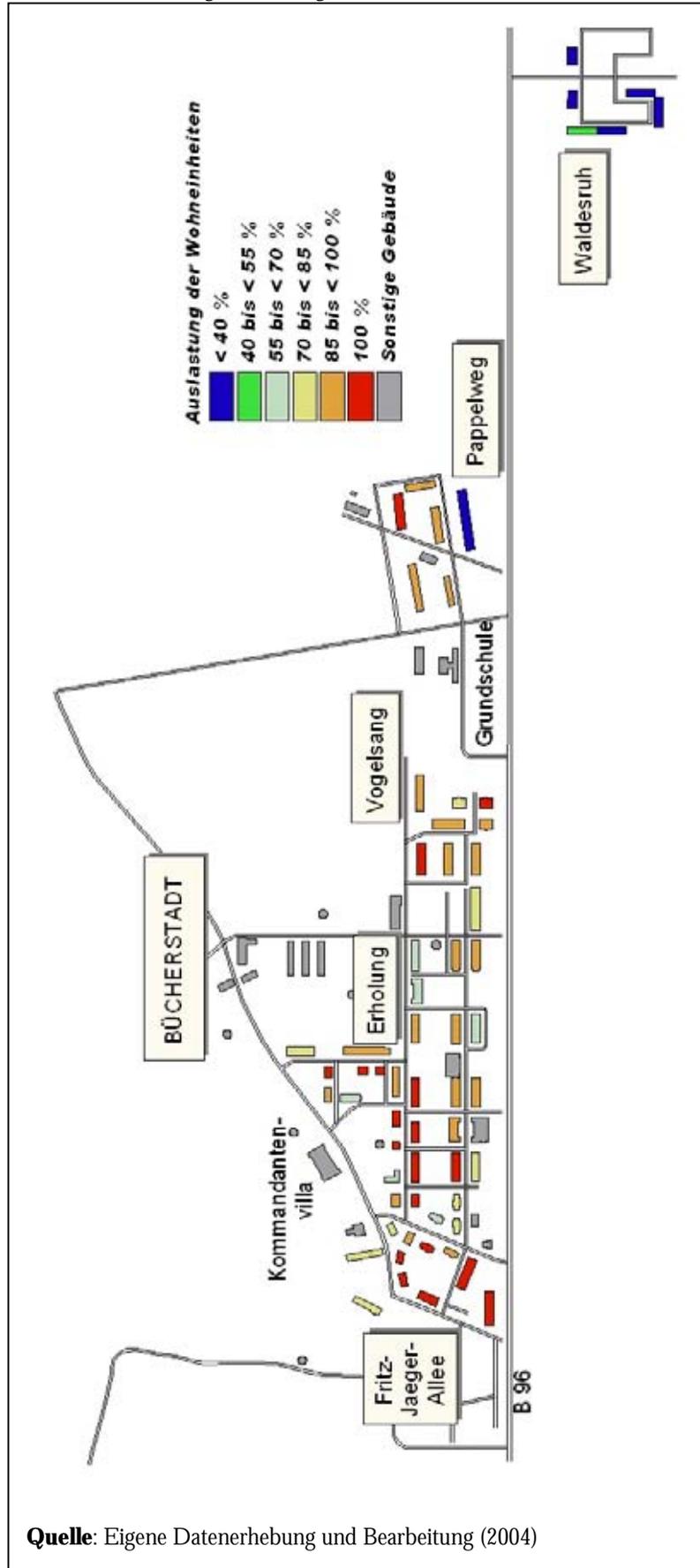
Zunächst muss vor allem im Zusammenhang mit der ersten These darauf hingewiesen werden, dass der Leerstand sich fast ausschließlich im Mietwohnungsbau niederschlägt. Die Eigenheime der Waldstadt, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich vor allem in der Nordstadt befinden, sind sehr gut ausgelastet. Dies beweist die noch heute andauernde Bautätigkeit im 'Wohngebiet Kerne', welches als Sanierungsgebiet von unter Bestandsschutz stehenden Häusern nicht auf der Abbildung 25 enthalten ist. Die EWZ vermarktet die Grundstücke, die zuvor von ihr erschlossen wurden. Gleichwohl waren 120 freistehende Eigenheime im 'Wohnpark Am Eichenhain' in der Nähe der Bücherstadt geplant. Bislang sind aber nur 23 Häuser errichtet worden, die allesamt bewohnt sind. Auch die mehrgeschossigen Gebäude im Mietwohnungsbau sind in der Nordstadt gut ausgelastet. Wenn zum Teil Gebäude existieren, die durch einen Leerstand von über 30 Prozent gekennzeichnet sind, so sind in unmittelbarer Nachbarschaft andere Gebäude voll ausgelastet. Im 'Wohnpark Erholung' beispielsweise beträgt die Mietauslastung insgesamt 81 bis 90 Prozent (*Sickert*). Lediglich der 'Wohnpark Waldesruh' und ein Sozialwohnungsgebäude am Pappelweg sind sehr schlecht vermietet. Dadurch, dass hier in jedem Gebäude ca. 30 Wohnungen leer stehen, drückt sich dieser Sachverhalt in der Statistik des gesamten Konversionsgebietes aus. Der Leerstand beträgt hier zumeist mehr als 60 Prozent. In der Südstadt, über deren Mietauslastung die Abbildung 24 informiert, ist die Situation am Wohnungsmarkt schlechter. An der Berliner Straße, wo die ersten Sanierungen mit darauf folgenden Vermietungen im August 1996 erfolgten, und am Glashüttenring schwankt die Mietauslastung zwischen weniger als 40 und 100 Prozent. Es überwiegen jedoch Gebäude, die einen hohen Leerstand haben.

Abb. 24: Auslastung der Wohngebäude in der Südstadt im Juni 2004



Quelle: Eigene Datenerhebung und Bearbeitung (2004)

Abb. 25: Auslastung der Wohngebäude in der Nordstadt im Juni 2004



Quelle: Eigene Datenerhebung und Bearbeitung (2004)

Ähnlich lässt sich die Situation im 'Wohnpark Seeblick I' und am Parkring charakterisieren. Eine höhere Auslastung kann man im 'Wohnpark Seeblick II' auf der westlichen Seite der Bahnlinie und in vier Wohngebäuden der Gesellschaft von Schmidt und Jung östlich des Bürgerhauses beobachten. Auch in der Südstadt ist der private Streubesitz an Ein- und Zweifamilienhäusern gut belegt.

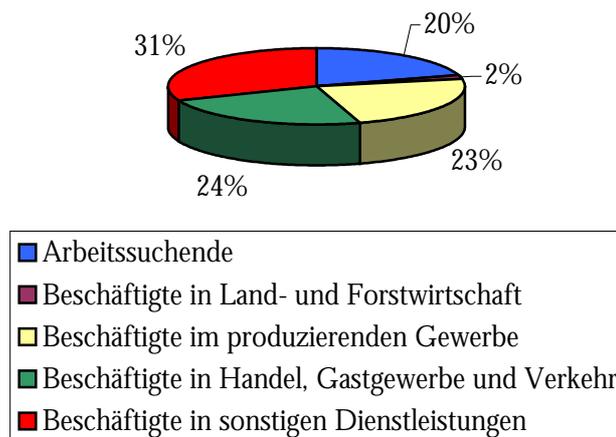
Schon bemerkt wurde, dass der Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt von der Nordstadt aus weit entfernt liegt (*vgl. 4.4.2*). Dennoch ist in der Nordstadt die Auslastung der Wohngebäude, ob im Mietwohnungsbau oder in Eigenheimen, weitaus höher. Diese Aussage relativiert sich, zählt man den 'Wohnpark Waldesruh' zur Nordstadt. Doch wie oben angesprochen, ist dieser isoliert zu betrachten. Nach der eigenen Untersuchung und nach den durchgeführten Experteninterviews kann deshalb auch die zweite These als wahr bestätigt werden. **In der Nordstadt ist mithin die Auslastung der Wohngebäude weitaus höher als in der Südstadt, obwohl dort keine Bahnanbindung besteht.**

Durch die von der Landesregierung forcierte Ansiedlung von Mennoniten haben sich rund 240 Spätaussiedler in der Waldstadt niedergelassen (*MAZ, ZR, 3.5.2001*). Die Russlanddeutschen leben weitestgehend unter sich und können ihrem Glauben in der Mennonitengemeinde nachgehen. *ARGE (2002, S. 38)* berichtet von sozialen Spannungen zwischen den Migranten dieser Glaubensgemeinschaft und den anderen Bevölkerungsgruppen. Dabei gestaltet sich die Integration der Erwachsenen aufgrund der Sprachprobleme als besonders schwierig.

Die Altersstruktur des Ortsteils Wünsdorf ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil aus eher älteren Bürgern. Heute ist bereits jeder Vierte über 65 Jahre alt (*ARGE, 2002, S. 38*). Doch führte der Bevölkerungszuwachs durch die Konversion verstärkt zu einem Zuzug kinderreicher Familien aus den Umlandgemeinden, aber auch aus Berlin. Der Trend, der neben Abbildung 13 beschrieben wurde, hat sich bestätigt. Infolgedessen sank der Anteil der erwerbsfähigen Personen in Wünsdorf-Waldstadt in den letzten Jahren erheblich ab. Dadurch verminderten sich die durch die arbeitende Bevölkerung erwirtschafteten kommunalen Einkommenssteuereinnahmen (*Brumm*). Erschwerend kommt hinzu, dass einige der „neuen Bewohner ihren Lebensunterhalt hauptsächlich aus der Sozialhilfe beziehen und eine entsprechend geringe Kaufkraft haben“ (*ARGE, 2002, S. 38*). Der Anteil der erwerbsfähigen Personen an der Gesamtbevölkerung in Wünsdorf-Waldstadt ist zwar schon sehr gering, doch verschärft die hohe Arbeitslosigkeit die wirtschaftlichen und sozialen Spannungen noch weiter. Die Arbeitslosenquote liegt seit dem Jahr 2000 bei ungefähr 20

Prozent und damit über dem Schnitt der näher zu Berlin gelegenen Gemeinden. Der Anteil der Langzeitarbeitslosen stieg seitdem aber drastisch an. Schon 2002 handelte es sich bei jedem dritten Arbeitslosen um einen schwer vermittelbaren Langzeitarbeitslosen. Ca. 2.000 sozialpflichtig Beschäftigte bestimmen heute die Beschäftigungsstruktur im Ortsteil Wünsdorf, „wobei der Anteil von Frauen und Männern gleich groß ist“ (ARGE, 2002, S. 39 ff.). Der allgemeine Strukturwandel, der sich schon vor dem Abzug der WGT im Amt Zossen bemerkbar machte (vgl. 5.3), hat sich in Wünsdorf-Waldstadt weiter fortgesetzt. Der Anteil der Beschäftigten im primären Wirtschaftssektor ist bis auf zwei Prozent zurückgegangen. Auch der Anteil der Beschäftigten im sekundären Sektor nahm weiter ab. Über die Hälfte aller erwerbsfähigen Personen ist mittlerweile in der Dienstleistungsbranche beschäftigt. Seit 2000 ist dieser Trend weiter vorangegangen. Die folgende Abbildung 26 illustriert die Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde Wünsdorf am 1.1.2000.

Abb. 26: Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde Wünsdorf am 1.1.2000

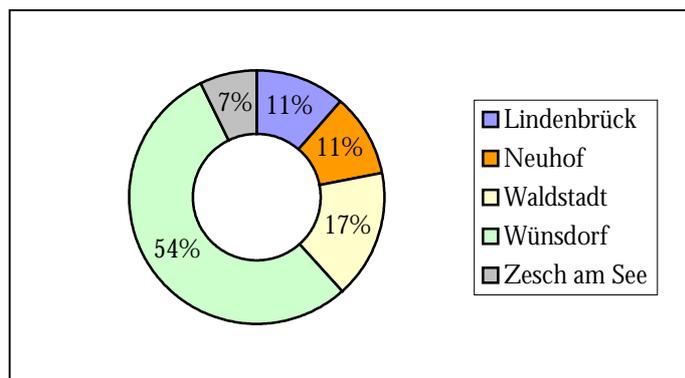


**Quelle:** ARGE (2002, S.40)

Tatsache ist, dass 74 Prozent aller Arbeitnehmer außerhalb von Wünsdorf-Waldstadt ihrer Arbeit nachgehen (ARGE, 2002, S. 40). Demzufolge belasten die hohen Verkehrsspitzen des Berufsverkehrs vor allem das Wohnumfeld der B 96, da die Wünsdorfer und Waldstädter Arbeitnehmer zu ihren Arbeitsorten innerhalb des Landkreises und Berlins pendeln müssen. Knapp 250 private kleine und mittlere Unternehmen sind Teil des Wünsdorfer Wirtschaftslebens (ARGE, 2002, S. 43). Die Struktur der Gewerbe Betreibenden wird zu fast 80 Prozent bestimmt

durch den Dienstleistungssektor. Ein Fünftel aller Unternehmer ist in der Gastronomie und im Beherbergungswesen beschäftigt. Eine größere Konzentration dieser Branchen existiert in Zesch am See, wobei der See seit Jahren von der Wünsdorfer Bevölkerung saisonal stark frequentiert wird. Andere betreiben ein Einzelhandels- oder ein sonstiges Dienstleistungsunternehmen. Das Bauhaupt- und -nebgewerbe als Vertreter des sekundären Wirtschaftssektors ist mit einem Anteil von über einem Fünftel an der Gewerbestruktur beteiligt. Ein erschlossenes Gewerbegebiet ist im Ortsteil Wünsdorf allerdings nicht vorhanden, weshalb die Ansiedlung von neuem Gewerbe kaum möglich ist (vgl. 7.2). Lediglich ein Bebauungsplan für die Gutstedtstraße ist kürzlich rechtskräftig geworden (Grebe). Derzeit sind in den dortigen Panzergaragen Baufirmen und ein Handwerkerhof untergekommen. Nach Angaben des Internetportals der Stadt Zossen waren die Unternehmen wie folgt auf die Ortsteile der 2002 noch selbständigen Gemeinde Wünsdorf aufgeteilt:

*Abb. 27: Unternehmen in Wünsdorf im Jahre 2002, prozentual aufgeteilt nach Ortsteilen*



**Quelle:** [www.zossen.de/index.php?id=30c00000](http://www.zossen.de/index.php?id=30c00000),  
[www.zossen.de/index.php?id=30c30000](http://www.zossen.de/index.php?id=30c30000)

Abbildung 27 verdeutlicht eindrucksvoll, wie stark das Wirtschaftsleben in der einstigen Gemeinde Wünsdorf durch den Ort Wünsdorf selbst beeinflusst ist, wenngleich man insgesamt eine räumliche Streuung der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen beobachten kann. Nimmt man die Einwohnerzahlen als Vergleichsbasis, stellt man fest, dass im Jahr 2002 die Zahl von Wünsdorf inklusive seiner Ortsteile – ausgenommen die Waldstadt – im Verhältnis zur Waldstadt bei 9:7 lag. Das Unternehmensverhältnis zwischen Wünsdorf und seiner Ortsteile sowie der Waldstadt konnte im selben Jahr

hingegen mit 5:1 berechnet werden. Das bedeutet, dass sich in der Waldstadt verhältnismäßig wenig Unternehmen angesiedelt haben. Man kann also von einer unausgewogenen Wirtschaftsstruktur sprechen. Trotzdem ist eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Wünsdorf im Bereich Einzelhandel flächendeckend weitgehend gesichert, weil größere Unternehmen des Einzelhandels wie Aldi und Netto sich in den vergangenen Jahren an der B 96 niedergelassen haben. In naher Zukunft will auch die Firma Plus ihre Niederlassung an die Bundesstraße verlegen, da somit der bisherige Standortnachteil gegenüber den anderen Einzelhandelsbetrieben an der B 96 aufgehoben werden kann. Damit trägt die Firma zur Liegenschaftskonversion bei, doch ist die Weiternutzung des bisherigen Verkaufsgebäudes – 300 Meter vom neuen Standort entfernt – damit zukünftig in Frage gestellt. Generell kann in Wünsdorf-Waldstadt großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen werden. Der Grund dafür liegt in der zentralörtlichen Gliederung der Städte und Gemeinden, wonach dies nur ab der Größe eines Grundzentrums möglich ist (vgl. 4.3). Zwar sind im Gemeindegebiet von Wünsdorf bis 2001 105 Arbeitsplätze entstanden (*Berliner Morgenpost*, 17.5.2001), eine dauerhafte Erzeugung von Arbeitsstellen am einstigen Militärstandort ist aber nicht gelungen. Die Arbeitsplätze sind hauptsächlich im Wünsdorfer Gebiet der ehemaligen Militärstadt in der Bahnhofsstraße generiert worden.

Von einer Schaffung von Arbeitsplätzen kann dagegen im Zusammenhang mit der Behördenverlagerung nach Wünsdorf nicht die Rede sein (vgl. 5.5). In mehreren Außenstellen von Landesministerien arbeiten über 1.000 Landesbedienstete in den sanierten Kasernenkomplexen der Verwaltungszentren A, B und C. Dazu zählen zum Beispiel der Zentraldienst der Brandenburgischen Polizei für Technik und Beschaffung, die Saatenkennungsstelle des Landesamtes für Ernährung und Landwirtschaft, der Staatliche Munitionsbergungsdienst, die Brandenburgische Bodengesellschaft, das Brandenburgische Straßenbauamt, das Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen, das Landesgesundheitsamt und das Landesamt für Denkmalpflege. Im Jahr 2001 existierten in der Gemeinde Wünsdorf 1.528 Arbeitsstellen. Über 1.200 der dafür notwendigen Arbeitskräfte waren Einpendler aus dem Landkreis oder außerhalb des Kreises. Vordergründig handelte es sich dabei um die Angestellten des Landes, da sie trotz des Arbeitsortwechsels von Potsdam in die Waldstadt fast ausnahmslos keinen Wohnortwechsel vornahmen. An dieser Situation hat sich bis heute nichts verändert. Wenn sich zwar das Teilziel des Landes Brandenburg im Hinblick auf die Behördenansiedlung erfüllt hat,

obwohl von den ursprünglichen Planungen das Projekt für die Landesfläche D nicht umgesetzt worden ist, so muss doch der erhoffte Synergieeffekt, dass die Landesbediensteten auch ihren Wohnort in das Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt verlagern würden, als nicht erreicht bezeichnet werden. Lediglich zu einer Wiederbelebung des Standortes hat diese Maßnahme letztlich beigetragen, nicht aber zu einer funktionellen Verflechtung mit dem Wirtschafts- und Wohnstandort Wünsdorf. Ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten nach dem allgemeinen planerischen Leitbild der Landesregierung ist nicht eingetreten (vgl. 5.5). An diesen Punkt schließt sich an, dass die erhoffte Ansiedlung von Bundesbediensteten sogar gänzlich ausgeblieben ist. Der Gedanke einer Beamten- und Trabantenstadt hat sich insoweit nur bedingt erfüllt, da heute Bundesbeamte nicht wie erwartet Wünsdorf-Waldstadt als ihren Wohnstandort bezeichnen und eine Länderfusion zwischen Brandenburg und Berlin ausgeblieben ist.

## *6.2 Infrastrukturelle Situation*

### 6.2.1 Einrichtungen für den Gemeinbedarf

An Einrichtungen für den Gemeinbedarf ist Wünsdorf-Waldstadt mittlerweile recht gut ausgestattet. Dennoch sind eine sektorale und eine dezentrale Unterversorgung festzustellen, da einige Einrichtungen ausschließlich auf einen einzelnen Standort konzentriert sind. Zu den vorhandenen Einrichtungen zählen unter anderen die Grundschule und Realschule, drei Kindertagesstätten und ein Hort, drei Arztpraxen und eine Zahnarztpraxis, die VS Bürgerhilfe gGmbH und eine Wohnstätte für geistig Behinderte sowie eine Werkstatt für behinderte Menschen, das Bürgerhaus (vgl. Abb. 28a) mit zwei sozialpädagogisch betreuten Jugendklubs, mit einer Außenstelle der Werkstatt, mit der Akademie 2. Lebenshälfte, der Bücherei, der Kreismusikschule und mit Räumlichkeiten für die ehrenamtlichen Mitarbeiter des Ortsteiles Wünsdorf (ARGE, 2002, S. 47). Zudem spielen die vielen Vereine eine bedeutende Rolle für das kulturelle Leben, das soziale Miteinander und die sportliche Betätigung der Bürger. Für das Bürgerhaus, das während der NS-Zeit als Offiziersheim der Panzertruppenschule diente, wurde außerdem ein kleiner Gaststättenbetrieb konzipiert, um den großen Saal auch am Wochenende nutzen zu können. Zur Umsetzung dieser Idee kam es jedoch nicht, obschon nach dem Fördermittelbescheid der Landesregierung dieses Haus mit öffentlichen Einrichtungen, Vereinen und privatwirtschaftlichen

Unternehmen betrieben werden sollte. Dass die Betriebskosten für die ungenutzten Räume sehr hoch sind, beklagt besonders die Ortsbürgermeisterin Frau Brumm. Defizitär ist zudem die kommunale Ausstattung mit Jugendfreizeiteinrichtungen, weil dezentrale Einrichtungen für Jugendbetreuungsplätze in anderen Gemeindeteilen als in Waldstadt Süd gänzlich fehlen (*ARGE, 2002, S. 78*). Ähnlich stellt sich die Situation für die ältere Bevölkerung dar. Zeitweilig war es so, dass die innerörtlichen Busverbindungen stark eingeschränkt waren, so dass weniger mobile Bevölkerungsschichten aus weiter entfernten Wohnstandorten soziale Angebote im Bürgerhaus nicht wahrnehmen konnten (*Sickert*). Auch um die Situation bezüglich der Grundschule, welche in Abbildung 28b festgehalten ist, wurde jahrelang gestritten. Fakt ist, dass der städtebaulich zwischen zwei Siedlungskörpern, nämlich zwischen der Nordstadt und der Südstadt, errichtete DDR-Schulbau ohne Sporthalle und Außenanlagen für den Schulsport instand gesetzt wurde. Seither müssen fast alle Schüler ihren Schulweg mit dem Bus zurücklegen, wobei die Sicherungspflicht vor Ort als nicht gewährleistet betrachtet wird (*MAZ, ZR, 25.1.2002*). Der Schulsport wurde bislang in den Fluren der Grundschule oder auf ihrem Hof abgehalten. Zudem musste der ortsansässige Sportverein MTV Wündorf für viel Geld andere Hallen für Training und Wettkämpfe anmieten. Anfang April 2005 wurde nun eine Zweifeldsporthalle in der unmittelbaren Nähe der Grundschule eingeweiht. Sie wurde mit Mitteln des Landes und des Landkreises Teltow-Fläming realisiert. Ursprünglich hatte sich die Gemeinde Wündorf für eine Dreifeldsporthalle eingesetzt. Doch nach insgesamt zehn Jahren bis zur Fertigstellung und zwischenzeitlichem Baustopp mussten die Gemeindevertreter mit diesem Kompromiss leben, so dass zumindest dieses Defizit als ausgeglichen betrachtet werden kann. Ein Mangel an öffentlichen Freiflächen im Sinne von wohnungsnahen Parks und Grünzügen muss ebenfalls beklagt werden (*ARGE, 2002, S. 78*). Vor allem der Zustand der vielen Sportplätze im Konversionsgebiet ist als ungenügend zu bezeichnen, wenngleich eine Herrichtung aller Anlagen bei der derzeitigen Bevölkerungsanzahl nicht notwendig ist. Die äußeren Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung der Grundschule wurden nicht erneuert, weil die Landesregierung Brandenburg (*2003, S. 4*) „durch den Neubau der Zweifeldhalle die Durchführung des Schulsports als ausreichend gesichert“ betrachtet und „die Finanzierung der Außenanlagen ... allein in die Zuständigkeit des Schulträgers“ fällt.

Abb. 28a: Bürgerhaus in der Südstadt



**Quelle:** Eigene Fotografie (19.11.2004)

Abb. 28b: Grundschule und Kita in der Nordstadt



**Quelle:** Eigene Fotografie (19.11.2004)

### 6.2.2 Technische Infrastruktur

Im Bereich der technischen Infrastruktur ist die Situation differenziert zu betrachten. Zunächst soll auf die Verkehrsinfrastruktur eingegangen werden. Eingeschränkte Mobilität für gewisse Bevölkerungsgruppen behinderte jahrelang die Ortsentwicklung. Die ungleiche Distanz zum Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt von allen Siedlungsbereichen wurde schon beleuchtet (vgl. 4.4.2). Deshalb und aus Gründen der Erreichbarkeit von sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie von Arbeitsplätzen im Umland Wünsdorfs und Zossens spielt die ÖPNV-Versorgung eine wichtige Rolle. Von ARGE (2002, S. 55) wird angegeben, dass „die Finanzierung der Eigenanteile der Gemeinde sowie die Gestaltung von wirtschaftlichen, aber auch für die Fahrgäste angemessenen Fahrpreisen“ problematisch ist. Hat sich die Versorgung zwar in den vergangenen Jahren verbessert, so ist sie noch heute für große Teile der Bevölkerung nicht zufrieden stellend. Dies kann man aus den Experteninterviews, aus eigenen Erfahrungen und aus der 'Ortsentwicklungsplanung Wünsdorf' schlussfolgern. So sind neben der unzureichenden Erreichbarkeit des Bürgerhauses durch den öffentlichen Personennahverkehr (vgl. 6.2.1) auch touristische Ziele wie beispielsweise die Bücherstadt schlecht integriert. Da die Nordstadt durch die Bahn nicht tangiert wird, müssen Taxi-Shuttles die Anfahrt vom Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt gewährleisten. Die Zuständigkeit für den übrigen ÖPNV liegt zudem nicht beim Land Brandenburg sondern beim Landkreis Teltow-Fläming als Aufgabenträger (LRB, 2003, S. 4). Mit Mitteln

aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz konnte indes das Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' größtenteils umgesetzt werden. Resultat ist die Verkürzung der Fahrtzeit der Busse des überregionalen Busverkehrs durch die Veränderung der Routenführung, wodurch die Abstimmung der Buslinien untereinander und die Bedingungen des Schülerverkehrs verbessert werden konnten. Folge der veränderten Routenführung ist einerseits die Verkehrsberuhigung in Wohngebieten der Nordstadt, andererseits die Verschlechterung der Anbindung der Bücherstadt an das Netz des ÖPNV, weil die Buslinien seither entlang der B 96 führen und die Wohngebiete nur noch sporadisch angefahren werden (*Borchert*). Zu einer geplanten Verdichtung der Haltestellen hat das Projekt jedenfalls nicht geführt. Kritisiert wird, dass die einst mit Fördergeldern realisierten Bushaltestellen vereinzelt aufgegeben und durch neue, teilweise an anderen Standorten angelegten Haltestellen ersetzt und somit die Mittel „sinnlos“ ausgegeben wurden (*Sickert*). Trotz der Behebung baulicher Mängel im Bereich vieler Wartestellen ist eine überdachte Altbauwartestelle in der Nordstadt an der B 96 nicht eingebunden worden, weil sie sich auf Privatgelände befindet und die Sicherheitsfragen nicht geklärt sind (*Brumm, 26.4.2005*). Deshalb wurde 20 Meter südlich davon ein neuer Haltepunkt angelegt.

Die Verkehrs- und Straßenbaumaßnahmen in der Waldstadt beruhen auf dem Verkehrskonzept der EWZ zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung des Wohnumfeldes (*vgl. 5.7*). Verkehrsberuhigte Gebiete in Wohnbereichen sind angelegt worden. Das Straßennetz im Konversionsgebiet ist jedoch bis heute nicht komplett saniert. Bei Baumaßnahmen wird noch immer Munition gefunden, wobei die Kosten der Suche der Bauherr trägt, die der Bergung das Land (*ARGE, 2002, S. 23*). Viele Straßen, Wege und Plätze sind im Eigentum der EWZ oder wurden von dieser an private Käufer übertragen. Vor allem diese Verkehrsinfrastrukturen sind noch in schlechtem Zustand. Die Stadt Zossen forderte deshalb von der EWZ, über sechs Millionen Euro in die Herrichtung zu investieren. Erst dann würde man die Übernahme ins städtische Eigentum diskutieren. Bislang hat sich bezüglich dieser Forderung nichts getan (*Ahlgrimm*). Auch die Nebenstraßen außerhalb des Konversionsgebietes in den ehemaligen Ortsteilen Wünsdorfs und die Umgehungsstraße der Militärstadt sind in mäßigem bis schlechtem Zustand. Die Maßnahmen zur Einrichtung von Fußgängerzonen sowie zum Anlegen von mehreren Kreisverkehren entlang der B 96 konnten zudem nicht umgesetzt

werden, weil sich die Flächen zumeist im Privateigentum befinden (Brumm, 26.4.2005).

Ein Kreisverkehr ist unmittelbar nach der Fertigstellung des Verkehrskonzeptes auf Beschluss der ehemaligen Gemeindevertretung Wünsdorf in der Südstadt installiert worden (vgl. Abb. 29a). Dieser sollte den 'Wohnpark Waldesruh' (vgl. Abb. 29b) vom Süden her und das südlich davon geplante Gewerbegebiet um den ehemaligen Güterbahnhof, der seit dem Abzug der WGT nicht mehr in Betrieb ist, und die Heeresbäckerei erschließen. Nachdem es zur Umsetzung der Planungen aufgrund der Zahlungsunfähigkeit der Baufirma (Brumm) und aufgrund des allgemeinen Baustopps in der ehemaligen Garnisonsstadt nicht gekommen ist, endet die Straße, die nach Westen aus dem Kreisverkehr abzweigt, vor der Bahnlinie in einer Sackgasse. Seit vielen Jahren bietet sich der Bevölkerung Wünsdorfs und der Waldstadt sowie Durchreisenden das Bild, dass der Kreisverkehr nur zwei Ausfahrten hat, weil die geplante dritte Ausfahrt gesperrt wurde. Seither wird der Kreisverkehr argwöhnisch als „Schildbürgerstreich“ (Glaser in: MAZ, ZR, 26.10.2004) und „Glanzeistung Wünsdorfer Konversion“ bezeichnet (Borchert, 1.9.2004).

*Abb. 29b: Kreisverkehr*



**Quelle:** Eigene Fotografie (15.3.2005)

*Abb. 29a: Wohnpark Waldesruh (Tschitschendorf)*



**Quelle:** Eigene Fotografie (15.3.2005)

Durch die Rückstellung der geplanten Kreisverkehre gibt es heute nur eine Zufahrt für die Wohngebiete in der Nordstadt [Fritz-Jaeger-Allee] nördlich der Grundschule. Verkehrssicherheit im Katastrophenfall ist folglich nicht gegeben. Zudem ist keine Verkehrsberuhigung durch eine bessere Erschließung eingetreten, nachdem die veränderte Routenführung für Busse das Verkehrsaufkommen gemindert hat. Anwohner, Bücherstadtbesucher und Zulieferer des REWE-Marktes müssen immer noch die Wohngebiete durchqueren und wirken somit kontraproduktiv im Sinne der Wohnumfeldverbesserung und entgegen der Ziele des

Verkehrskonzeptes. Weil es sich in diesem Bereich um eine außerörtliche Bundesstraße handelt, ist die Durchsetzung dieser konzeptionellen Maßnahmen nach dem Straßenverkehrsamt allerdings nicht möglich (*Sickert*). Für den ruhenden Verkehr ist Ende 2004 zu den Sammelparkplätzen in der Südstadt ein P+R-Parkplatz für 170 Stellplätze auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnhofs Wünsdorf-Waldstadt errichtet worden. Hierfür wurde ein altes Heizwerk mit seinen Nebengebäuden im Rahmen des Abrissprogramms abgetragen (*vgl. 6.5*). Anlass gab die Überschreitung der Kapazität der 40 Stellplätze am Bahnhofsvorplatz. Doch nicht ganz zufrieden mit dieser Maßnahme zeigen sich heute vor allem die Bürger Alt-Wünsdorfs, von denen einige in kurzen Gesprächen mitteilten, dass sie seitdem einen Umweg in Kauf nehmen müssen, um am Bahnhof zu parken. Zudem müsse man neuerdings noch die Bahnlinie überwinden, die durch Bahnschranken oft geschlossen ist. Zentral angeordnete und beschilderte Sammelparkplätze fehlen indessen in den Bereichen „mit hohem touristischem Nutzungspotenzial wie Zesch am See oder in der Bücherstadt“ (*ARGE, 2002, S. 59*). In Angelegenheiten der verkehrstechnischen Erschließung ist die Stadt Zossen aber bemüht, insbesondere die Bücherstadt zu unterstützen (*vgl. 8.3*).

Abschnitt 4.4.1 behandelte bereits die überörtliche Verkehrssituation, während Abschnitt 5.4.2 über geplante Maßnahmen in diesem Kontext berichtete. An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Fernstraßenbedarfsplanung bezüglich der großräumigen Ortsumgebung von Zossen und Wünsdorf bislang nicht umgesetzt wurde, weil Planer darin keine wesentliche Verbesserung der verkehrlichen Situation sehen. Der Bedarf müsste für die Realisierung „aus Wünsdorf, aus der Waldstadt selber heraus kommen“ (*Heller*), was bei der derzeitigen Entwicklung – sprich Arbeitsplatz- und Bevölkerungsentwicklung – sehr schwierig scheint. Als Inhalt des Bundesverkehrsweegeplanes wird ein solches Projekt in der Regel innerhalb von 20 Jahren verwirklicht. Doch würde der Bedarf in einem Genehmigungsverfahren nicht nachgewiesen werden oder würden ökologische Einwände der Planung widersprechen, wird die Umsetzung nicht gelingen. Von einer lehrbuchmäßigen Schaffung von Standortvorteilen für Wünsdorf und die Waldstadt spricht deshalb in diesem Zusammenhang kaum jemand mehr. In die Diskussion ist kürzlich aber eine Alternative zur Umgehungsstraße geraten, wonach der Fernverkehr in Richtung Berlin über die L 74 abgewickelt werden könnte (*vgl. 4.4.1*). So würden die Autobahn A 13, die zukünftig als Stadtautobahn im Osten Berlins fungiert, auf anderem Wege erreicht und die

Ortsdurchfahrten durch das Siedlungsband gemindert. Diese Maßnahme ist bei weitem realistischer, weil Kosten und Baumaßnahmen geringer sowie der Verfahrensweg leichter zu überwinden wäre. Die regionale Verkehrsinfrastruktur wäre folglich auch eher an die Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt angepasst.

Nun zur technischen Infrastruktur im Bereich Wasser/Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation: Mit der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden {KMS} beauftragt. Einst betraute die EWZ die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungs- GmbH {WAB}, deren Geschäftsführer der Landesbeauftragte Wolfgang Metz war, mit dem Betreiben der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen im Gebiet der Waldstadt. Bis zum 31.12.2001 hatte die WAB die Betriebsführung, die ihr ab diesem Zeitpunkt von der Gemeinde Wünsdorf entzogen wurde. Sowohl vor als auch nach der Beendigung der Betriebsführung bestehen unterschiedliche Wasser- und Abwassergebühren im Ortsteil Wünsdorf. So bezahlen Wünsdorfer bis zur B 96 sowie Einwohner aus den anderen Gemeindeteilen einen höheren Wasserpreis als die Waldstädter (*Brumm*). „Diese Tatsache wird von der betroffenen Bevölkerung nicht verstanden.“ (*ARGE, 2002, S. 61*) Deshalb stritt die ehemalige Gemeinde Wünsdorf mit dem KMS jahrelang über die Höhe des Trinkwasserlieferpreises. Der Streit endete beinahe darin, dass sie aus dem KMS auszutreten gedachte, um die Wasserversorgung für die gesamte Gemeinde bei der WAB anzusiedeln. Da die Idee eines Kooperationsmodells WAB-KMS-Gemeinde fallengelassen wurde (*Metz in: MAZ, ZR, 2.10.2001*) und um die Verhandlungen über den abschließenden Beitritt der Waldstadt zum KMS nicht zu belasten, verzichtete die Gemeinde Wünsdorf auf die Geltendmachung der Verjährung gegenüber einer KMS-Zahlungsforderung für unbezahlte Trinkwasserlieferungen aus dem Jahre 1998. 2004 forderte der KMS von der Stadt Zossen als Rechtsnachfolger der Gemeinde Wünsdorf diese Trinkwasserschulden zu begleichen, weil sie als Kommune in den Jahren 1998 bis 2001 für die Wasserver- und -entsorgung in der Waldstadt per Gesetz aufgrund ihrer hoheitlichen Aufgabe verantwortlich war. Doch da EWZ und WAB privatwirtschaftliche Gesellschaften waren, wurde „diese Aufgabe in Waldstadt offenbar unter den Augen der Landesregierung widerrechtlich privatisiert“ (*MAZ, ZR, 11.6.2004*). Ein weiteres Problem hatte die Gemeinde Wünsdorf im Bereich dieser Infrastrukturen, weil eine Wasseraufbereitungsanlage sich nicht wie andernorts im Eigentum der Gemeinde befand. Einst hatte sie ein Klärwerk an

die EWZ übertragen. 2001 wurde ihr diese Anlage dann zum Kauf rückangeboten. Diese Wasserproblematik kristallisierte sich damals als starkes Hindernis für die Entwicklung heraus (*MAZ, ZR, 22.9. /17.10.2001*).

Gegenwärtig läuft das Sanierungskonzept des KMS, der die vollständige Erschließung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung im gesamten ehemaligen Gemeindegebiet Wünsdorfs plant. Das Wasserwerk in Lindenbrück übernimmt wie angedacht die Trinkwassererschließung, doch können bislang nur die vorhandenen Trinkwassernetze in Lindenbrück und Funkenmühle und im gesamten Konversionsgebiet versorgt werden. Schäden innerhalb der Netze sind in den Jahren der Konversion bekannt und sukzessive behoben worden, so dass Wasserverluste bei den älteren Verbindungsleitungen weitestgehend minimiert werden konnten. In den nicht vernetzten Gemeindeteilen erfolgt die Wassergewinnung über Hausbrunnen. Auch die Schmutzwasserentsorgungsnetze sind im ehemaligen Gemeindegebiet Wünsdorfs nicht gänzlich vorhanden. Nur im Konversionsgebiet, aber auch im Wünsdorfer 'Wohnpark Seerosenteich' werden die anfallenden Schmutzwässer per Netz zu den drei Kläranlagen geleitet, von denen zwei Anlagen in unmittelbarer Nähe der Konversionsstadt derzeit in einem Tandemprinzip miteinander verknüpft und modernisiert werden. Der marode Zustand des Kanalnetzes wurde stetig ausgebessert, so dass Verunreinigungen von Oberflächen- und Grundwasservorkommen grundsätzlich ausbleiben. Wohnbereiche, die Schmutzwässer nicht durch Netzverbindungen entsorgen können, besitzen aber immer noch mobil zu entnehmende Hausklärgruben (*ARGE, 2002, S. 61 f.*). Maßnahmen der Gefahrenabwehr im Bereich der Trink- und Abwasseranlagen sind Inhalt des Kabinettschlusses der Landesregierung von 2003 (*vgl. 6.5*).

Im gesamten ehemaligen Gemeindegebiet ist das Stromnetz grundlegend nach dem heutigen Stand der Technik erneuert worden. Das Verteilungsnetz einschließlich der Hausanschlussleitungen wurde zunächst nur in der Waldstadt neu verlegt. Da außerdem keine flächendeckende Gasversorgung vor Konversionsbeginn existierte, wurden im Bereich der Waldstadt und in Wünsdorf zwischen Bahnlinie und B 96 sowie in der Wünsdorfer 'Siedlung' neue Gasleitungen verlegt und die Gebiete miteinander vernetzt. Auch um die Installation von Telekommunikationsnetzen hat man sich bemüht. Für Telefon und Fernsehen sind neue Netze geschaffen worden. Das Konversionsgebiet verfügt darüber hinaus neben Breitbandkabel auch über Glasfaserkabel (*ARGE, 2002, S. 62 f.*). Den Haushalten

sowohl in Wünsdorf als auch in der Waldstadt ist allerdings der Zugang zur Nutzung einer Digital Subscriber Line {DSL} verwehrt. Kunden, die einen Glasfaseranschluss besitzen, müssen auf DSL verzichten, weil es zumindest derzeit keine Anbieter gibt, welche die Glasfasertechnologie dafür nutzbar machen können. Entscheidend für die Disponibilität ist zudem der Abstand zur nächsten Vermittlungsstelle, wobei die Kabellänge von dort bis zum Kundenanschluss nicht mehr als fünf Kilometer betragen sollte ([www.dslweb.de/dsl-schritt3.htm](http://www.dslweb.de/dsl-schritt3.htm)). Diese Voraussetzung ist in Wünsdorf nicht gegeben. Als nachteilig gegenüber den Nachbargemeinden stellt sich diese Tatsache folglich heraus.

### 6.2.3 Touristische Infrastruktur

Ausführungen zur touristischen Infrastruktur dienen an dieser Stelle der Überprüfung der Hypothese: Da das touristische Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt und Umgebung als hoch einzustufen ist, ergeben sich vielfältige Chancen für eine internationale touristische Bedeutung. Es wird also untersucht, ob sich aus dem Leistungsvermögen der rekreativen Infrastruktur des Konversionsgebietes und seines ländlichen Umlandes aussichtsreiche Möglichkeiten zu dessen überstaatlicher Vermarktung ergeben. Genannt wurden bereits die kulturell erhaltenswerten Bauten aus der knapp einhundertjährigen Militärgeschichte (*vgl. 5.4.1*). Auch die Bedeutung der Landschaftselemente, die für eine touristische Vermarktung der Region von Bedeutung sind, wurde angeführt (*vgl. 4.2*). Aus den Gesprächen mit den Interviewpartnern konnten einschlägige Informationen gewonnen werden. Borchert als Geschäftsführer der Bücherstadt Tourismus GmbH, Grebe als Geschäftsführer der Firma Grebe & Partner, die Wünsdorfer Ortsbürgermeisterin Brumm sowie Ahlgrimm als stellvertretender Bürgermeister der Stadt Zossen sehen in der Militärhistorie des Standortes Wünsdorf in Verbindung mit der Naturausstattung der Umgebung ein großes Potenzial für den Konversionsstandort, aber auch für den gesamten Ortsteil Wünsdorf, für die Stadt Zossen und für die Region. Borchert meint, dass es „vielleicht sogar einmalig in Deutschland“ ist, Denkmäler und Ensembles von „Kaiser, Hitler und Russen nacheinander mit militärischen Aktivitäten hier vor Ort ... heute noch zu besichtigen“ und die Geschichte dazu zu erfahren. Weil drei Militärepochen diese Historie ausmachen und das Interesse daran gewaltig ist, könne man nach seiner Meinung sogar von einer „europaweiten Bedeutung“ sprechen. Ahlgrimm schließt es nicht aus, dass die Bunkeranlagen wie in vielen Bundesländern und anderen Staaten zu touristischen Höhepunkten ausgebaut

werden können. Als Beispiel führt er die Wolfsschanze in Polen und andere Führerhauptquartiere an. Tahiri warnt in diesem Kontext davor, dass militärgeschichtliche Projekte rechte Gruppierungen anziehen können, wie es beispielsweise in England der Fall war. Bislang sind solche Aktivitäten allerdings noch nicht zu beobachten gewesen, weil der Militärstandort inklusive der Bunker eindeutig als Friedensdenkmal vermarktet wird (*Borchert*).

Besonders auffällig ist, dass gerade ortsansässige Akteure wie die vier genannten das große Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt betonen. Nicht ortsansässige Akteure wie Heller vom Landkreis Teltow-Fläming und Knauer von der regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming zweifeln an der touristischen Bedeutung und Ausbaufähigkeit, weil der Interessentenkreis hierfür zu klein sei. Zielgruppen wären nach Knauer hauptsächlich ehemalige russische Soldaten, doch mangelt es denen nach seiner Auffassung an entsprechenden Mitteln, um eine solche Fernreise zu unternehmen. Zudem glaubt er, dass für viele Soldaten der Eindruck entstanden ist, die einheimische Bevölkerung wäre froh und erleichtert über den Abzug der WGT gewesen. Dies hätte dazu geführt, dass trotz Interesses die Bereitschaft, Wünsdorf zu besuchen, gering ist. Patenschaften hätte man seiner Ansicht nach in die Wege leiten müssen, um heute bestimmte Jahrgänge einladen zu können. Knauer behauptet weiter, dass das Alleinstellungsmerkmal des Militärstandortes, welches durch die städtebaulichen Ensembles gebildet wird, nicht genutzt wurde und dieser Kasernentyp deutschlandweit zu finden ist. Deshalb sei die Chance zum Ausbau eines Tourismusortes vertan worden. Führungen in den Bunkern und zu den historisch relevanten Bauwerken geleitet von uniformierten Russen, Geländefahrten mit Panzern wie dem T 34, Panzerausstellungen, originalgetreue Technik in den Bunkern und Kunst wie das Diorama im Haus der Offiziere würden dem Alleinstellungsmerkmal Authentizität verleihen und somit das touristische Potenzial immens steigern.

Mit diesen Ideen arbeitet heute schon teilweise die Bücherstadt. So wurden bereits Bunkertouren mit Lagerfeuer und Soldateneintopf aus der Gulaschkanone, Standortrundfahrten mit Bussen und militärhistorische Seminare und Lesungen durchgeführt. Auch mit russischen Uniformen bekleidete Personen wurden in die Programme integriert. Die sichtbarste Verbindung von Büchern und Bunkern war die Eröffnung der militärhistorischen Buchhandlung am 1.2.2005, nachdem im Jahr zuvor ober- und unterirdische Führungspunkte der 16. Luftarmee der Sowjets in die Angebotspalette aufgenommen wurden. Noch in diesem Jahr soll alte Nachrichten- und Funktechnik in die

leeren Räume des Nachrichtenbunkers 'Zeppelin' zurückkehren, der zuletzt zugänglicher gemacht und besser durchlüftet wurde. Standortrundfahrten mit Geländewagen sind in der Diskussion. Dass von den einst 20 Antiquariaten nur noch fünf übrig geblieben sind, ist nicht kritisch zu sehen, weil sich die Antiquare die vorhandenen Verkaufsflächen teilen. Schließlich konnte die Bücherstadt ihren Umsatz stetig erhöhen und dies vor allem durch das Engagement im militärhistorischen Bereich. Nach Angaben der MAZ (ZR, 28.1.2005) besuchten im Jahr 2004 rund 35.000 Buch- und Geschichtsinteressierte die immer noch einzige Bücherstadt Deutschlands. Die Bücherstadt profitiert schon jetzt von internationaler Nachfrage, weil Schweizer, Schweden, Dänen, Niederländer oder Japaner diese Militärgeschichte aufbereiten (Borchert) bzw. sich über das Wünsdorfer Konversionsmodell informieren wollen (MAZ, ZR, 8.9.2004). Darüber hinaus ist die Bücherstadt international in der losen Vereinigung 'Booktowns of Europe' organisiert. Borchert ist froh, mit seinem Unternehmen erst einmal regionale Bedeutung gewonnen zu haben. Man hat sich Vorsätze gesteckt, nun deutschlandweit bekannt zu werden, bevor man über eine internationale Vermarktung nachdenken möchte. Mit dem Kauf des 50 Hektar großen Bunkergeländes von der EWZ im selben Jahr, eröffnete sich die Tourismus GmbH die Möglichkeit, das Areal zu einem Bunkerpark auszubauen, um künftig mehr Besucher anzuziehen. Zu diesem Zweck plant das Unternehmen, ein altes sowjetisches Kasernengebäude zu einem Bunkerpark-Hotel umzubauen, das in seinem Jugendherbergscharakter für Schüler und Studenten „Abenteuer und Wissensvermittlung miteinander kombinieren soll“ (Borchert in: MAZ, ZR, 27.1.2005). Die Stadt Zossen verspricht sich von dem Bunkerpark sehr viel. Weil sie als Kernstadt touristisch wenig zu bieten hat, will die Stadtverwaltung diesen als integrierten Bestandteil der Landesgartenschau {LAGA} 2012 anbieten. Nach dem Scheitern des ersten Anlaufs für die LAGA 2009, will sich die Stadt Zossen nun erneut bewerben (Borchert, 22.4.2005), um unter anderem die Konversionsfläche unter landschaftsgärtnerischen Aspekten zu präsentieren (Ahlgimm).

Dass das militärhistorisch-touristische Potenzial als hoch eingestuft werden kann, machen zurückliegende Ausführungen deutlich. Die Bücherstadt ist in großem Maße daran beteiligt, das Merkmal der Alleinstellung des Militärstandortes Wünsdorf zu verstärken. Wie wichtig sie für die Waldstadt, Wünsdorf und Zossen ist, können schon allein 30 Personen bestätigen, die durch die Bücherstadt direkt oder mittelbar beschäftigt sind (Grebe). Im Tourismusrahmenplan für Wünsdorf sah man aber die Basis des

touristischen Potenzials eben nicht nur in der Militärgeschichte und in Büchern, sprich in der Bücherstadt, sondern auch im Naturerlebnis, in Kunst sowie Sport. Denn eine einseitige Orientierung könnte demnach nicht zu dem Ziel führen, Wünsdorf-Waldstadt touristisch auch international zu etablieren. Neben dem weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur rund um die Bücherstadt und der Vervielfachung ihrer Angebotspalette kann nur die Verzahnung der vier Säulen des Rahmenplanes und diesbezügliche touristische Vermarktung die Bedeutung des Standortes vergrößern. Bislang ist dies nicht geschehen – die Absichten des Tourismusrahmenplanes konnten überwiegend nicht verwirklicht werden. Momentan fehlt es zunächst an einer entsprechenden Touristeninformation, an einer Tourismuslogistik oder sogar an einem Fremdenverkehrsverein, weshalb räumliche Vernetzung und gemeinsames Marketing von kommunalen aber auch regionalen Akteuren der Tourismusbranche weitestgehend ausgeblieben sind. Borchert (*MAZ, ZR, 10.3.2005*) beklagt die geringen Fortschritte in der Kooperation der touristischen Einrichtungen der Stadt Zossen. Ein Informationssystem im Gemeindegebiet ist zwar vorhanden, aber noch nicht vollständig ausgereift. So verweisen nur wenige Beschilderungen auf die Standorte der örtlichen Sehenswürdigkeiten. Zur Geschichte und Bedeutung wird man durch Hinweise vor Ort generell nicht informiert. Zwar sind die Spitzbunker der Nordstadt zum Teil in die heutige Umgebung eingebunden worden, jedoch sind städtebaulich sehenswerte Gebäude „größtenteils unzugänglich und hinter alten Sicherungsmauern verborgen“ (*ARGE, 2002, S. 49*). Zudem werden sie heute nicht genutzt, verfallen und sind nicht ausreichend für touristische Führungen gesichert. Die unmittelbare Umgebung Wünsdorfs und der Waldstadt ist „für Wanderer und Radfahrer noch nicht dem eigentlichen Erlebnispotenzial entsprechend erschlossen“ (*ARGE, 2002, S. 51*), wenngleich straßenbegleitende Radwege entlang der B 96 führen und ein Wanderwegenetz außerhalb der Konversionsfläche den Ort Wünsdorf und die Gemeinde Am Mellensee verbindet. Insofern konnte das umfangreiche Naturpotenzial nur bedingt erschlossen werden (*vgl. 6.3*). Über die sonstige verkehrstechnische Erschließung wurde bereits im zurückliegenden Abschnitt berichtet. Zudem wurden nach Vorschlägen des Tourismusrahmenplanes weder eine Ausstellung zur Konversion geschaffen noch die vielfältigen militärischen Sporteinrichtungen wiedergenutzt. Auch der Ausbau der kulturellen Ansätze ist nur in kleinen Schritten vonstatten gegangen. Viele Projekte sind am fehlenden Eigenkapital der kleinen Vereine oder Einzelpersonen gescheitert (*Brumm*).

Als zentraler Verknüpfungspunkt ist die Bücherstadt bestens für die Umsetzung und für die Einrichtung weiterer Institutionen der Rekreationsbranche geeignet, weil sie schon heute touristisches Know-how und touristische Einrichtungen bündelt. In erneuerten Stallgebäuden neben dem Gutenberghaus, dem Sitz des Unternehmens, sind seit längerem eine Oldtimer-Ausstellung und das Garnisonmuseum untergebracht. Die neue Galerie des Landkreises ist im Gutenberghaus selbst angesiedelt. Da das 'Museum des Teltow', das noch in der Schulstraße der historischen Ortslage Wünsdorfs seine Ausstellung zur Landschaftsgeschichte, Historie des traditionellen Handwerks und des Militärs betreibt und dort als Informationsstelle fungiert, sehr geringe Besucherzahlen von nur 1.500 pro Jahr anzieht, wird von der Kreisverwaltung Teltow-Fläming in Betracht gezogen, einen Standortwechsel in die Bücherstadt vorzunehmen. Vertreter der Stadt Zossen befürworten allerdings die Umsiedlung in das geplante Wünsdorfer Zentrum (vgl. 5.7), während die Tourismus GmbH konsequent die Idee der Kreisverwaltung unterstützt (MAZ, ZR, 28.1.2005). Unbeantwortet bleibt die Frage, ob die Stadt ein Informationsbüro für Touristen in der Bücherstadt einrichten wird, das die Verantwortung über kommunale und regionale Marketingaktivitäten trägt. Insofern würde der Standortwechsel des Museums der Absicht des Landkreises zuarbeiten, weil dann in der Bücherstadt gemeinsam mit dem 'Militärhistorischen Verein' und dem Verein 'Freunde der Bücherstadt' gebündelt Informations- und Werbendienste geleistet werden könnten. Schon seit Mitte März werden für touristische Anbieter aus Zossen im Foyer des Gutenberghauses kostenlos Werbemöglichkeiten bereitgestellt. Zudem fand eine Beratung für Vertreter aus Tourismus, Kultur, Wirtschaft und Vereinen statt (MAZ, ZR, 10.3.2005).

Borchert macht darauf aufmerksam, dass das touristische Potenzial trotz fünf Jahre Bücherstadt noch längst nicht ausgeschöpft ist, da andere touristische Highlights in der Region wie die Draisinenbahn zwischen Mittenwalde und Töpchin sowie Zossen und Jüterbog existieren. Hinzu kommen das Glasmuseum in Glashütte, der Wildpark Johannismühle, die Angel- und Badeseen rund um Wünsdorf oder Landschaftselemente wie die Sperenberger Gipsbrüche und die Töpchiner Schweiz. Aber auch im Tourismusrahmenplan integrierte Sehenswürdigkeiten auf dem ehemaligen Standortübungsplatz, womit sich Abschnitt 6.3 beschäftigt, wie der Friedhof Zehrendorf, die Schießbahnen und heute noch unzugängliche Seen zählen dazu. So könnten vor allem die Gastronomie und das Beherbergungsgewerbe von mehr Angeboten in der Region und der Kombination dieser profitieren.

Dies könnte die Folge haben, dass Naherholer Wochenendausflüge unternehmen und dass sich für Besucher aus entfernter liegenden Regionen dann überhaupt erst Ausflüge nach Wünsdorf-Waldstadt lohnen würden.

Schlussfolgern lässt sich, dass Potenziale in anderen Tourismusbereichen als der Militärgeschichte in großem Umfang vor allem in der umgebenden Region vorhanden sind. Die Angebote sind aber kaum miteinander verknüpft, so dass das gemeinsame Tourismuspotenzial bei weitem nicht ausgenutzt wird. Der Grund liegt vor allem darin, dass es keine übergreifende Touristeninformation und Marketinginstitution gibt. **Das touristische Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt und seiner Umgebung ist folglich als hoch einzustufen, die Chancen für eine überstaatliche touristische Vermarktung sind allerdings nicht überzubewerten.** Um weite internationale Bekanntheit zu erlangen, ist die Konzentration auf Militärgeschichte und Bücherstadt am besten geeignet. Andere kulturelle Ansätze und die Landschaftselemente können nur einen Beitrag zum übergreifenden Tourismuskonzept leisten und dienen insofern der Verbreitung des rekreativen Angebots Wünsdorf-Waldstadts und der Region. Die Hypothese hat sich bewahrheitet, wenn auch vielfältige Chancen für eine internationale touristische Bedeutung nicht gesehen werden können.

### *6.3 Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich*

Die Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich der ehemaligen Militärstadt konnte nur erschwert einer Wiedernutzung zugeführt werden – so heißt die vierte These, die an dieser Stelle untersucht, welche Probleme bei der Nachnutzung des einstigen Truppenübungsplatzes bestanden. Als die EWZ Großeigentümer der Garnisonsstadt wurde, blieb das 5.800 Hektar große Übungsgelände östlich der Waldstadt im Eigentum der Brandenburgischen Bodengesellschaft. In den Jahren 2003 und 2004 sicherten sich der Spanplattenproduzent Kronspan und die Firma Torgauer Holzindustrie neben vielen privaten Erwerbern den Großteil der Liegenschaft. Ein Bewirtschaftungskonzept, das forstwirtschaftliche Tätigkeiten beinhaltet, musste dem Umweltministerium zur Prüfung vorgelegt werden. Die BBG begleitet seither die Privatisierung, genau wie der Munitionsbergungsdienst beim Roden von Waldstücken den Firmen zur Seite steht. In den Abschnitten 4.2 und 5.2 wurde ausgesagt, dass eine umfassende Altlastensanierung des Truppenübungsplatzes mittelfristig nicht möglich ist. Die vorherrschenden Wald- und Offenlandschaften können bis in die weite Zukunft

nur zum Teil zugänglich gemacht werden. Bis Ende 2000 wurden 260 Hektar Fläche abgesucht. Für Gebiete mit hoher Munitionsbelastung gilt nach wie vor auch für die Forstwirtschaftsgesellschaften absolutes Betretungsverbot (*MAZ, ZR, 24.8.2004*). Auf Hinweistafeln rund um den ehemaligen Übungsplatz bekunden die neuen Eigentümer ihre Absicht, vor allem die Seen zugänglich zu machen. Angler, Pilzsammler und Wanderer haben keinen bzw. nur eingeschränkten Zugang zum Übungsplatz. Die wenigen Verkehrswege sind derzeit noch nicht dazu geeignet, die touristischen Anziehungspunkte aus dem Tourismusrahmenplan anzubinden. Zudem ist die Verkehrssicherheit für diese Zwecke größtenteils noch nicht gegeben. Der mit europäischen Fördermitteln realisierte Radwanderweg über den Truppenübungsplatz ist nur unzureichend mit zwei anderen Kommunen verknüpft. Weil Gemarkungsgrenzen ignoriert, für Rekreativnutzung geeignete Highlights ausgelassen und Abstimmungen mit Nachbargemeinden nicht stattgefunden haben, wird dieser Weg nur wenig genutzt. So ist zum Beispiel der Friedhof Zehrendorf, der gegenwärtig von ABM-Kräften aus Geldern eines Kriegsgräberdenkmaltopfes der USA, Großbritanniens und Frankreichs saniert wird, verkehrstechnisch nicht erschlossen (*Brumm*). Seine Sicherung, Beräumung, Einzäunung und Erschließung könnte für ausländische Besucher von besonderem Interesse sein und die Grundlage dafür bilden, diese Gedenkstätte als zentrales Element der Besichtigungen auf dem Truppenübungsplatz darzustellen (*Landplan GmbH, 1998, Teil 1, S. 6*) und sie im Sinne des Tourismusrahmenplanes und der internationalen touristischen Vermarktung anzubieten (*vgl. 6.2.3*). Von der Landesplanung wird die Chance gesehen, durch Flächenentsiegelungen in städtischen und technisch genutzten Arealen der Natur neuen Raum zu geben, um den Austausch von Arten zwischen diesen Gebieten und den Truppenübungsplätzen zu ermöglichen. Gerade dieses Vorgehen würde in Wünsdorf-Waldstadt begrüßt, weil man die Freiflächen der ehemaligen Garnison in ein Freiraumverbundsystem integrieren oder sie als Reservat oder sonstiges Schutzgebiet nutzen könnte. Anderweitig sind solche riesigen Räume im kommunalen Außenbereich nur schwer nutzbar zu machen (*Braune*). **Wenn man die vielen Jahre des ungenutzten Zustandes des Geländes bedenkt und die heute noch großräumig gesperrten Gebiete betrachtet, auf denen Aktivitäten der Naherholung bzw. des Tourismus kaum stattfinden können, so muss man die These bestätigen, dass die Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich der ehemaligen Militärstadt Wünsdorf nur erschwert einer Wiedernutzung zugeführt werden konnte.**

Obwohl Forstwirtschaft mittlerweile großflächig auf dem Areal betrieben wird, ist doch der Konversionsprozess hier bei weitem noch nicht abgeschlossen. Die Wiedernutzung durch Forstwirtschaftsesellschaften hat lange auf sich warten lassen und ist nur eine Etappe auf dem Weg, den langjährigen Standortübungsplatz zukünftig verschiedenen Nutzungen zuzuführen.

#### *6.4 Städtebauliche Situation*

Die folgenden Karten zeigen die Südstadt und die Nordstadt der Waldstadt und bieten einen guten Eindruck über die funktionelle Gliederung und die städtebauliche Situation. Sie sind gut geeignet, um sich generell einen Überblick über das Wünsdorfer Konversionsgebiet zu verschaffen. Wie 1994 sind die verschiedenen Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Wünsdorf „weder baulich noch funktional zusammenhängend und bestehen neben der historischen Ortslage Wünsdorfs“ (*ARGE, 2002, S. 23*). Die einzelnen Dörfer sind gewollt stadträumlich nicht zusammengewachsen. Während die Dominanz der städtischen Bebauung in der Waldstadt beibehalten wurde, so sind auch heute noch die alten Ortslagen durch dörfliche Bebauung geprägt. Dort hat sich in den Jahren der Konversion sowohl städtebaulich als auch funktional wenig verändert. Die Eigenheime des Konversionsgebietes auf der westlichen Seite der Bundesstraße südlich der L 74 entsprechen dem dörflichen Erscheinungsbild Wünsdorfs.

Ein Zusammenwachsen Wünsdorfs und der Waldstadt war geplant, ist aber bis heute nicht zustande gekommen, einerseits durch räumliche Barrieren und andererseits durch nicht umgesetzte Planungen. Die erste Ursache begründet sich in der Trennung beider Siedlungskörper durch B 96 und Bahnlinie (*ARGE, 2002, S. 24*). Die Verbindung der Wohnquartiere ist deshalb erheblich gestört, weil wenige Durchwegungen für Fußgänger und Fahrradfahrer existieren. Entlang der B 96 ist kein Zebrastreifen vorhanden, der den Übergang ermöglicht. Einige Ampeln sind aus diesem Grunde installiert worden. Drei niveaugleiche Übergänge der Bahnlinie sind gegeben, während man durch nur zwei Unterführungen den anderen Siedlungsteil erreichen kann. Die zweite Ursache liegt in der Beendigung der Arbeit der EWZ, worauf im nächsten Kapitel näher eingegangen wird. Die Neuordnung und Entwicklung des Zentrumsbereichs zwischen Wünsdorf und der Waldstadt ist also nicht eingetreten (*vgl. 5.7*). Somit konnte keine Verbesserung des Ortsbildes sowie funktionelle und städtebauliche Verknüpfung herbeigeführt werden. Lediglich in der wirtschaftlich belebten Bahnhofsstraße

östlich der Bahnlinie, welche die Südgrenze des neuen Zentrums bilden soll, hat eine Ertüchtigung des Baubestandes stattgefunden. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen ist während des Konversionsprozesses nur im Neubaugebiet 'Wohnpark am Eichenhain' für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt (vgl. 5.4). Das Sparkassengebäude und das EWZ-Gebäude im Süden sind zwar neu errichtet worden, haben aber keine Flächen versiegelt, die nicht vorher schon bebaut waren. Borchert kritisiert, dass trotz der vielen Altbausubstanz diese neuen Bürotrakte gebaut werden mussten. Hier ist der Grund aber in der zentralen Lage zu den Wohngebieten und der Etablierung des Ortszentrums zu sehen. Von den technischen Bereichen ist der größte Teil schon zu der Zeit rückgebaut worden, als anderswo noch saniert wurde. Gewerblich nutzbare Gebäude sind in der Gutstedtstraße der Südstadt vorhanden, in der Nordstadt nur vereinzelt. Dort liegt die Konzentration neben Wohnen auf touristischer Nutzung in der Bücherstadt (vgl. 6.1, 6.2.3).

Die städtebauliche Trennung zwischen Nord- und Südstadt ist auch heute charakteristisch für die Waldstadt (vgl. 6.1). Geteilt durch eine bewaldete Grünschneise, wurde dieser Charakter derweil durch den Kreisverkehr auf der B 96 verstärkt (vgl. 6.2.2). Die weniger vom Geschosswohnungsbau und durch dichten Baumbestand geprägte Nordstadt stellt physiognomisch „ein städtebaulich stimmiges, kleinteiliges Quartier“ dar (ARGE, 2002, S. 25). Der kasernierte Stadttyp mit seiner Reihung von baugleichen Gebäuden und der repräsentativen Zeilenbebauung kommt eher in der Südstadt zur Geltung, weil hier unter anderem der Baumbestand geringer ist und den Eindruck nicht kaschieren kann. Eine Integration der großen Baukörper in die dörfliche Umgebung ist nicht geschehen. Dies war allerdings auch nicht Absicht des Konversionsvorhabens. Die angesprochene Plattenbausiedlung des heutigen 'Wohnparks Waldesruh' steht abseits von alledem und wirkt wie bemerkt sehr isoliert (vgl. 6.1).

Die zivile Umnutzung der Militärfläche kam einigen Wünschen der LEG nach, die sie 1993 in ihrer Bestandsaufnahme äußerte (vgl. 5.4.1). Sie diente der Erhaltung der authentischen Bausubstanz, der Beibehaltung der bandartigen Siedlungsstruktur, der charakteristischen Durchgrünung und der scharfen Abgrenzung zum Außenbereich. Letztere wirkt nicht nur aufgrund der andersartigen Physiognomie so stark, auch die die Militärstadt umgebende Mauer, die bis heute insbesondere im Osten noch nicht abgetragen wurde, trägt zur abgrenzenden Atmosphäre bei. Die vielen denkmalgeschützten, unzugänglichen Gebäude wirken noch heute sehr beeindruckend.

Abb. 30: Funktionelle Gliederung, städtebauliche Situation & Rückbaumaßnahmen in der Südstadt

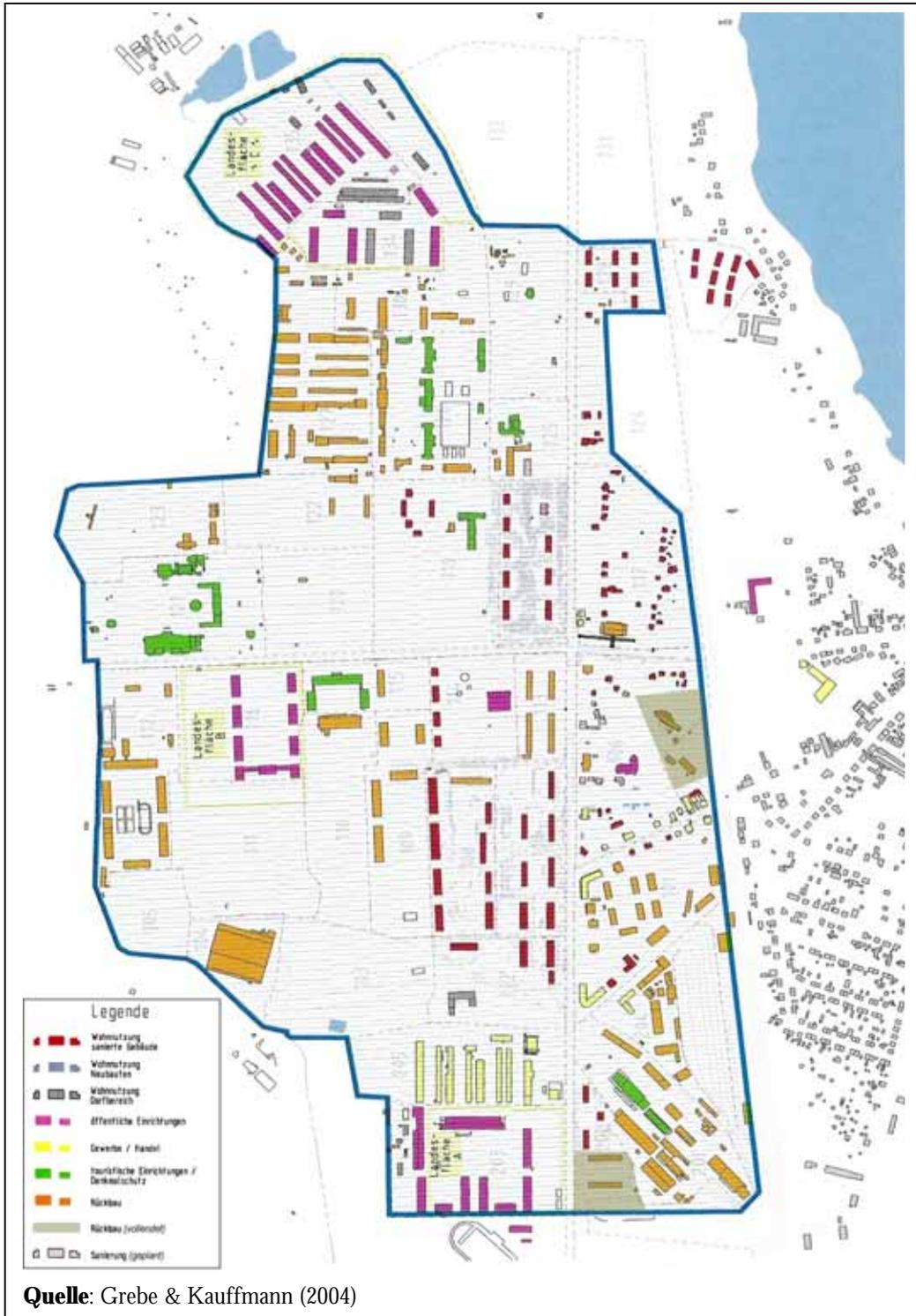


Abb. 31: Funktionelle Gliederung städtebauliche Situation & Rückbaumaßnahmen in der Nordstadt



Das Haus der Offiziere zum Beispiel ist mittlerweile, obwohl ungenutzt, in das kulturelle Leben aufgrund von Veranstaltungen auf dem Vorplatz involviert und trägt zur Identifikation der Bevölkerung mit ihren Heimatorten Wünsdorf und Waldstadt bei. Da die meisten Ensembles keiner Nutzung zugeführt werden konnten, sind sie unsaniert geblieben. Dementsprechend hat sich ihr baulicher Zustand in elf Jahren Leerstand verschlechtert. Die frühere Heeresbäckerei mit ihren Nebengebäuden als stellvertretendes Beispiel beeinträchtigt mithin in erheblichem Maße ihr Wohnumfeld und das Erscheinungsbild der Konversionsstadt für Ortsfremde, weil sie in zentraler Lage an der B 96 liegt. Der bauliche Verfall hat sich aber nicht nur an erhaltenswerten Bauwerken bemerkbar gemacht, sondern verursachte auch Schäden an vielen heute noch unsanierten Kasernenbauten, die aufgrund des geringen Bedarfes im Mietwohnungsbau nicht wieder bewohnbar gemacht wurden (*vgl. 6.1*). Vor allem abseits der B 96 liegen auffällige Gebäudeblöcke brach. Dies trifft sowohl auf die Nordstadt als auch auf die Südstadt zu. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang Gebäudekomplexe oder einzelne Gebäude in der Südstadt, die beträchtlich zur Wohnumfeldverschlechterung beisteuern, da sie sich direkt neben fertig gestellten Gebäuden befinden und nicht durch Bäume verdeckt werden. Dadurch entsteht ein starker Kontrast sowie eine Isolation von renovierten Baukörpern wie dem Bürgerhaus, das fast ausnahmslos von solchen 'Schandflecken' umgeben ist (*ARGE, 2002, S. 25 f., S. 35*). Außerdem wirkt das Gebiet der Südstadt „durch die zerstreute Lage der zum Teil leerstehenden Gebäude sowie Differenzen im Sanierungszustand und Gebäudealter ... ungeordnet“ (*ARGE, 2002, S. 25*). Dies wird dadurch unterstützt, dass die Landesbehörden und die Wohnparks dezentral, also zerstreut, in der Südstadt angelegt wurden. Der Gesamteindruck der Dispersion besteht jedoch fernerhin für das gesamte Konversionsgebiet, weil versucht wurde, in fast allen Teilen der Garnisonsstadt die Konversionsentwicklung im Sinne der Landesregierung voranzutreiben. Infolgedessen ist das äußerliche Erscheinungsbild des Siedlungsbandes untermauert worden. Doch bringt die Länge der bebauten Konversionsfläche links- und rechtsseitig der B 96 mit teils sanierten, teils unsanierten Gebäuden keineswegs die Erkenntnis einer in sich geschlossenen und funktionierenden Siedlung, so wie sie es während der militärischen Nutzung war. Denn wie festgestellt mangelt es über das Konversionsgebiet hinaus an dezentralen Einrichtungen für den Gemeinbedarf, an einer guten ÖPNV-Versorgung und an Arbeitsplätzen (*vgl. 6.1, 6.2.1*).

An dieser Stelle wird die These 'Die vielen sanierungsfähigen Gebäude aus 100 Jahren Militärgeschichte können auch langfristig nicht allesamt genutzt werden' mittels der Aussagen der Experteninterviews untersucht. Es wurde danach gefragt, welchen Gebäuden oder Gebäudekomplexen im zukünftigen Stadtbild keine Bedeutung zukommen wird, sprich welche Bauten abgerissen werden sollten. Im nächsten Abschnitt wird dann speziell auf den neuerlichen Beschluss der Landesregierung eingegangen, in dem die Abrundung der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt im Vordergrund steht. Fast einstimmig sind die Meinungen darüber, dass die vielen denkmalgeschützten Gebäude, die zumeist im Eigentum der EWZ stehen, zu erhalten sind (vgl. 5.4). In der ehemaligen Garnison sind es vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale, die Schutzwürdigkeit genießen. Der Denkmalschutz dient schließlich „der Pflege und dem Schutz von Denkmalen der Kunst und der Geschichte“ ([www.adlexikon.de/Denkmalschutz.shtml](http://www.adlexikon.de/Denkmalschutz.shtml)), um die Kulturgüter dauerhaft zu sichern. In Deutschland fällt der Denkmalschutz unter die Kulturhoheit der Bundesländer, deren Denkmalschutzbehörden beraten, den Vollzug des Denkmalschutzes überwachen und Genehmigungsverfahren prüfen. Seit Jahren wird der Denkmalschutz in der Öffentlichkeit diskutiert, da er einerseits als Hindernis für eine wirtschaftliche Nutzung der denkmalgeschützten Objekte angesehen werden kann, andererseits Gebäude unter Schutz gestellt werden, für die keine Nutzung gefunden wird. Entscheidend für die Unterschutzstellung seien Mittel für die Sicherung und Erhaltung, um den Verfallsprozess zu verlangsamen. Wenn keine Nutzung gefunden werden kann, sollte man konsequent auch diese Gebäude abreißen (Heller / Ahlgrimm). Im Beispiel des Hauses der Offiziere würde ein solches Vorgehen allerdings zu Missstimmungen unter den Bürgern führen, weil wie beschrieben ein solches Denkmal ein großes Identifikationspotenzial mit dem Wohnort besitzt (vgl. 6.2.3). Außerdem sollte man nicht abtragen, „womit man Leute herziehen kann“, wodurch „die Stimmung zur Geltung kommt“, die das militärhistorisch-touristische Potenzial unterstützt, entgegnet Borchert aus seiner touristisch orientierten Sicht. Über die Zukunft der Vielzahl der Kasernenbauten und sonstigen Gebäude wie das Panzerreparaturwerk, für deren Wiedernutzung kein Bedarf besteht und die wertlos im Sinne der Liegenschaftskonversion sind, besteht Einigkeit unter allen Befragten. Diese sollte man rigoros abreißen, um Freiflächen zu schaffen und um das Wohnumfeld zu verbessern. Das heißt, dass ausgenommen von den denkmalgeschützten Bauwerken „alles, was gegenwärtig nicht bewohnt, belebt, bewirtschaftet wird“ kein Platz im

zukünftigen Stadtbild haben wird (*Ahlgrimm*). Der bauliche Verfall alleine hat schon in Einzelfällen dazu geführt, dass Gebäude eingestürzt sind. Dies könnte sich in Zukunft zunehmend wiederholen. Insofern spielt auch hier die Sicherung zur Gefahrenabwehr eine große Rolle. **Bleibt also festzustellen, dass die vielen sanierungsfähigen Gebäude aus 100 Jahren Militärgeschichte auch langfristig nicht allesamt genutzt werden können, weil der Bedarf und die Sicherungskosten dies nicht zulassen.** Nur die denkmalgeschützten Bauten, die größtenteils ungenutzt sind, sollen nach vorherrschender Meinung weiterhin den Eindruck einer ehemaligen Garnisonsstadt wahren.

### *6.5 Quintessenz – Herausforderung für die Stadt Zossen*

Ob bauliche Ausstattung oder soziale und kulturelle Infrastruktur: Insgesamt geht Wünsdorf-Waldstadt über die landesplanerische Einstufung hinaus. Kreismusikschule, Behindertenwohn- und -arbeitsstätte sowie Verwaltungszentren von Landesbehörden sind Regelausstattungen von Mittel- und Oberzentren, nicht aber eines Selbstversorgerortes. Da Zossen gemeinsam mit Wünsdorf einst als Mittelzentrum ausgewiesen war, kann man die Unterbringung der ersten beiden Einrichtungen als Konsequenz daraus interpretieren. Die Umsiedlung der Behörden war hingegen eine politische Entscheidung. Dass die Einstufung als Mittelzentrum nach 1994 verloren ging, wurde bereits angemerkt und begründet sich in der Tatsache, dass weitere Einrichtungen nach wie vor nicht vorhanden und auch ökonomisch sowie politisch nicht realisierbar waren. Hierzu gehören beispielsweise die Förderschule für Geistigbehinderte, ein Kino, eine Tennishalle und ein Hallenbad. Die Mehrausstattung mit gewissen Einrichtungen soziokultureller Infrastruktur, insbesondere mit einem Behördenzentrum für über 1.000 Landesbedienstete, konnte man aber weiterhin durch die Kennzeichnung Wünsdorf-Waldstadts im Leitbild der Dezentralen Konzentration als Ort mit besonderem Handlungsbedarf rechtfertigen (*vgl. 1.2, 4.3, 5.1*). Dennoch griff die Beschränkung aufgrund der auferlegten Eigenentwicklung Ahlgrimm zufolge „vehement in die Planungshoheit“ der Gemeinden Wünsdorf und Zossen ein, weil das Leitbild zum Teil der Gebiets- und Gemeindestruktur widersprach.

Wie erwähnt besteht in Wünsdorf-Waldstadt grundsätzlich eine Unterversorgung in verschiedenen öffentlichen, gemeinnützigen oder privatwirtschaftlichen Sektoren und in dezentralen Gebieten. Konzentrationen befinden sich zumeist in der

Waldstadt – in der Südstadt im Bürgerhaus und in der Nordstadt rund um die Bücherstadt. In Gemeindeteilen außerhalb des Konversionsgebietes wurde diesbezügliche Infrastruktur kaum weiterentwickelt. An technischer Infrastruktur ist zumindest die Waldstadt verhältnismäßig gut ausgestattet. Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsnetze, niedrigere Wasser- und Abwassergebühren, Stromnetz einschließlich neuem Verteilungsnetz, Gasversorgung, Glasfaseranschluss: Bis auf das Wünsdorfer Gebiet östlich der B 96, das eingeschränkt vom Konversionsgeschehen bezüglich der technisch-infrastrukturellen Aufwertung profitierte, ist die Waldstadt in dieser Hinsicht gegenüber Wünsdorf und den anderen einstigen Wünsdorfer Ortsteilen besser gestellt. Als Teilbereich der technischen Infrastruktur ist die Verkehrsinfrastruktur zu bemängeln, obwohl in den vergangenen Jahren die ÖPNV-Versorgung verbessert und auf dem Verkehrskonzept beruhende Verkehrs- und Straßenbaumaßnahmen in der Waldstadt zum Teil zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung des Wohnumfeldes beigetragen haben. Doch ist der Zustand diverser, vordergründig privater Straßen, Wege und Plätze, die teilweise schlechte Anbindung von sozialer und kultureller Infrastruktur an das ÖPNV-Netz sowie die teils unzureichende Erschließung von Wohngebieten zur Verkehrsberuhigung, zu kritisieren. Die Anhäufung spezieller soziokultureller Infrastruktureinrichtungen und die gegenüber anderen Gemeindeteilen bessere technisch-infrastrukturelle Ausstattung in der ehemaligen Militärstadt, speziell in der Waldstadt, sind politisch generiert worden, sowohl von Landesebene als auch von kommunaler Ebene aus. Beweise dafür sind im Beschluss der Landesregierung von 1995 und den Planungen und Maßnahmenvorhaben der darauf folgenden Jahre, behandelt in Abschnitt 5.7, zu sehen.

Die für die Umsetzung der meisten Vorhaben im Konversionsgebiet zuständige EWZ hatte den städtebaulichen Vertrag zwischen ihr und den Gemeinden Wünsdorf und Waldstadt zu erfüllen (*vgl. 5.7*), konnte aber die Vollendung einiger Vertragsinhalte bis heute nicht leisten und wird diese auch nicht bis zum 31.12.2005, dem Endtermin für den Abschluss der seitens der EWZ zu vollführenden Arbeiten, leisten können. Neben der infrastrukturellen Erschließung sollten Wohnungen geschaffen und Gewerbe angesiedelt werden. Zwar wurden Wohnungen bereitgestellt, wenn auch nicht in dem gewollten Umfang, doch unterlagen diese im Jahr 2004 einem hohen Leerstand. Überdies ist Gewerbeansiedlung bislang weitestgehend ausgeblieben, neue Arbeitsplätze sind kaum entstanden. Von den 540 Hektar, die 1995 von der Brandenburgischen Boden-

gesellschaft erworben wurden, sind noch 340 Hektar Flächen im Eigentum der EWZ. Die Grundstücke sind laut MAZ (ZR, 14.10.2004) „teilweise bebaut und immer noch altlastenverseucht, teilweise schon beräumt“. Ein großer Anteil der Flächen ist also wirtschaftlich nicht verwertet worden. Für diese besteht ein gravierender Vermarktungsnachteil. Fraglich ist, wie die Stadt Zossen, die seit Herbst 2003 Planungshoheit über das Konversionsgelände hat, diese Flächen und die gesamte Konversionsproblematik betrachtet. Als Rechtsnachfolger der Gemeinde Wünsdorf wurde sie zur gleichen Zeit auch Vertragspartner der EWZ im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Nach der Auflösung der EWZ-Geschäftsstelle in Wünsdorf im Jahr 2001 übernahm die Amtsverwaltung Zossen Aufgaben aus diesem Vertrag wie zum Beispiel die Bearbeitung der Trink- und Abwasseranlagen. Die These ‘Liegenschaftskonversion stellt für die Kommune die größte strukturpolitische Herausforderung dar’ wurde in den Leitfadengesprächen mit den Experten als Frage umformuliert. Daraus ergaben sich aufschlussreiche Informationen über die Bedeutsamkeit des Konversionsprozesses und der aktuellen Situation in diesem Gebiet für die Stadt Zossen.

Strukturpolitik ist die „Gesamtheit der Maßnahmen zur Veränderung sektoraler ... Strukturen und soll als Teil der Wirtschaftspolitik versuchen, „eine unausgewogene Wirtschaftsstruktur zu verbessern bzw. zurückgebliebene Gebiete zu entwickeln und diese den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen anzupassen“ (Leser, 1997, S. 846). Als so genannter ‘Beauftragter für Wünsdorf’ agierte der heutige stellvertretende Bürgermeister der Stadt Zossen seit 2001 für die Amtsverwaltung Zossen, um Verantwortung in der einstigen Garnisonsstadt zu übernehmen. Im Interview erklärte Ahlgrimm, dass die Liegenschaftskonversion zumindest finanziell die größte Herausforderung für die Stadt Zossen sei, wobei man davon ausgeht, „dass die Konversion in Wünsdorf ... fast ausschließlich ... mit Landesmitteln zu erfolgen hat.“ Die Stadt lehnt es nach seiner Meinung ab, in die Konversion in Wünsdorf-Waldstadt zu investieren, da die vom Land Brandenburg eigens gegründete EWZ nach landespolitischen Entscheidungen kaum mehr Handlungsraum hat und die Erfüllung des städtebaulichen Vertrages „nun dem Selbstgang überlassen“ wird. Die Folge ist, dass die Menschen vor Ort mehrheitlich unzufrieden sind, weil zum Wohnen auch Sportplätze, Turnhallen, kulturelle Einrichtungen und vor allem Arbeitsplätze gehören (MAZ, ZR, 30.6.2001). Brumm versteht, dass die Wahlbeteiligung in Wünsdorf-Waldstadt mittlerweile sehr gering geworden und das

Engagement der Bürger zur Lösung örtlicher Probleme zurückgegangen ist. Die Vertreter aus den Ortsteilen der Stadt Zossen kritisieren ferner, dass die Kommune nun auch „diesen Moloch Waldstadt am Hals hat“ (*Borchert*) und dass die dortigen Probleme sich auf die eigenen Ortsteile übertragen, weil weniger Finanzmittel zur Verfügung stehen.

Der Schwerpunkt des kommunalen Einsatzes liegt derzeit im Abrissprogramm für das Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt. Dieses basiert auf der Ortsentwicklungsplanung Wünsdorf, die von der Gemeinde Wünsdorf und dem Amt Zossen im Jahr 2001 an die areala Projektentwicklung GmbH und an das Ingenieurbüro Grebe + Partner – zusammen ARGE – in Auftrag gegeben wurde. Anlass gaben die Stagnation der Gesamtentwicklung des Konversionsvorhabens, insbesondere die städtebauliche, infrastrukturelle und ökonomische Situation, die Konzeptlosigkeit, die angezweifelte Wirtschaftlichkeit der Investitionen auf dem Wohnungssektor und der Verlust der Entwicklungssteuerung durch die EWZ (*ARGE, 2002, S. 4 f.*). Die durch das MSWV geförderte Ortsentwicklungsplanung, die am 27.12.2002 durch die damalige Gemeindevertreterversammlung „als Grundlage zur weiteren, langfristigen Entwicklung des Standortes Waldstadt beschlossen“ wurde, berücksichtigte „neben umfangreichen Rückbaumaßnahmen nur noch Arrondierungs- und Ergänzungsmaßnahmen“, ... um den Status Quo zu sichern“ (*LRB, 2003, S. 3*). In einer Kabinettsitzung der Landesregierung im März 2003 wurde festgestellt, dass die dafür erforderlichen 53 Millionen Euro, die anteilig auch zur Sicherung und Fertigstellung der getätigten Wohnungsbauinvestitionen gedacht waren, nicht in dieser Höhe durch das Land in die Liegenschaftskonversion Wünsdorf-Waldstadt fließen können. Die Landesregierung Brandenburg hat deshalb in der Kabinettsvorlage Nr. 1605/03 vom 9.12.2003 den Kabinettsbeschluss 733/95 modifiziert (*vgl. 5.5*), weil ein Vorantreiben der Wohnungsbauentwicklung aufgrund geänderter demografischer und finanzieller Rahmenbedingungen als nicht realistisch angesehen wurde und somit die angestrebten Entwicklungsvorhaben nicht mehr umsetzen seien. Neben dem Entwicklungsverlauf und der veränderten Entwicklungspotenziale wurde darauf hingewiesen, dass ebenso der eingeschränkten Finanzsituation des Landes Rechnung zu tragen sei. Deshalb könne man nur noch „dringend notwendige Einzelmaßnahmen ... im Rahmen dieser Kabinettsvorlage mit Landesmitteln“ unterstützen (*LRB, 2003, S. 3*). Über die Wohnungsbauinvestitionen hinaus wurden der Abschluss der Bauleitplanungen, die Erschließung von Bebauungsplangebieten, Marketing und

Öffentlichkeitsarbeit sowie touristische Maßnahmen als nicht vordringlich eingeordnet. Die kommunalen Verwaltungen seien zudem aufgefordert worden, solche Inhalte zu konkretisieren und entsprechende Förderanträge zu stellen. Da dies aber nicht bis zur Beschlussfassung erfolgt sei, wurden diese Maßnahmen nicht prioritär behandelt (*LRB, 2003, S. 5*). Infolgedessen sind nur noch Maßnahmen genannt, die von der damaligen Amtsverwaltung Zossen als die dringlichsten empfunden wurden. Diese kurzfristig zu verwirklichenden Maßnahmen, abgeleitet aus der Ortsentwicklungsplanung, beinhalteten nunmehr den Rückbau von Gebäuden und die Wohnumfeldverbesserung, den Sporthallenbau, die Verkehrsentwicklung durch den Bau von Bushaltestellen und die Einrichtung einer Buslinie sowie Sanierungsmaßnahmen für die Bereiche Wasserver- und Abwasserentsorgung (*vgl. 6.2.1, 6.2.2*). Vom MSWV (*LRB, 2003, S. 6*), dem federführenden Landesorgan bezüglich der Wünsdorfer Konversion, wurde ausdrücklich bemerkt, dass diese „zwingend notwendigen Maßnahmen zur infrastrukturellen Stabilisierung“ keinen Aufschub dulden, um „den derzeitig bestehenden und gravierenden Vermarktungsnachteil für die überwiegend im Eigentum der EWZ stehenden Grundstücke“ nicht größer werden zu lassen. Insofern spiegelt die Regelung nicht mehr den politischen Gestaltungswillen der Landesregierung Brandenburg von 1995 wieder. Es ist eine gänzlich neue Ausführung eines in acht Jahren sich stark veränderten politischen Willens, um dem sich androhenden Imageverlust des einstigen Prestigeprojekts vorzubeugen. Denn wie es in der Kabinetttvorlage (*LRB, 2003, S. 7*) weiter heißt, könnten in der Folge der Umsetzung des Beschlusses Arbeitsplätze und die Vermietbarkeit von Wohnungen gesichert, Grundstücke besser vermarktet und höhere Folgekosten vermieden werden, so dass von der Stadt Zossen größere Schäden für den Ortsteil Wünsdorf abgewendet würden.

Rückbau- sowie Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sollen rund 10,1 Millionen Euro Gesamtkosten verursachen. Neun Millionen davon sollen allein für das Abrissprogramm aufgebracht werden, für welches ursprünglich drei Jahre Laufzeit veranschlagt wurden. Über zwei Millionen Euro sind zu diesem Zwecke im Jahr 2004 in den früheren Militärstandort geflossen. Damit war der erste Abrissabschnitt 400.000 Euro teurer, als ursprünglich geplant (*Borchert, 19.11.2004*). An insgesamt drei Standorten wurden Abrissarbeiten auf einer Fläche von 35 Hektar vollzogen. Die Abbildungen 29 und 30 in Abschnitt 6.4 zeigen diese Rückbaumaßnahmen in der Süd- und der Nordstadt, die von

ABM-Kräften durchgeführt wurden. Am Ortseingang von Wünsdorf aus Richtung Zossen sind zwei Fünf-Geschosser gefallen. Am Bahnhof ist das frühere Heizhaus einem Parkplatz gewichen (vgl. 6.2.2). Alte Werkstattgebäude, Baracken und Garagen sind in der Nähe der Bücherstadt abgetragen worden, um das so genannte Biotop durch einen Wanderweg, Schautafeln und Bänke zu präsentieren. Zudem wurden ein altes Stadion in der Nordstadt vom Gestrüpp befreit und dessen Wege wiederhergestellt (MAZ, ZR, 6.1.2005).

Auch in diesem Jahr sollen alte Gebäude im Konversionsgebiet abgerissen werden. Zwei Probleme behindern allerdings aktuell die Weiterentwicklung in diesem Kontext. Einerseits hat die EWZ lange gegen das Abrissprogramm blockiert, weil Abrissplanung im Sinne der Wohnumfeldverbesserung zu 99 Prozent auf Flächen stattfindet, die der EWZ gehören. Das heißt, die Stadt Zossen kann dort nur wirksam werden, wo der Eigentümer zustimmt. Die Entwicklungsgesellschaft hat in diesem Rahmen aber anfangs nicht zugestimmt, „weil die Förderrichtlinien eine weitergehende Wohnraumnutzung ausschließen“ (Ahlgrimm). Letztlich bedeutet dies, dass alle bebauten und zu beräumenden Flächen nach dem Abriss für bestimmte Nachnutzungen tabu sind, nur noch Grünflächen, Spielplätze und Gewerbegebiete angelegt werden können oder ins Eigentum der Stadt Zossen übergehen. Die EWZ befürchtete, dass durch diese Wertminderung der Flächen ihre Bilanz gegen Null laufen würde. Demzufolge war das Abrissprogramm schon 2004 gefährdet. Doch zwölf Hektar Flächen wurden dann doch noch von der EWZ an die Stadt Zossen überschrieben, weil diese „keinen Wertverlust“ bedeuteten und die Grundstücke nicht zu vermarkten seien, betonte EWZ-Geschäftsführerin Flügge gegenüber der MAZ (ZR, 14.10.2004). Nicht ermittelt werden konnte, wann die restlichen 23 Hektar des ersten Abrissabschnitts an die Stadt übereignet wurden bzw. werden. Insgesamt liegt das Anliegen der EWZ darin, „die für die Abrisse vorgesehenen Flächen zu minimieren“ (MAZ, ZR, 9.7.2004).

Andererseits ist das Abrissprojekt mit Schwierigkeiten konfrontiert, da nach den Regelungen der bestehenden Förderprogramme die Kommunen regelmäßig einen Eigenanteil zu tragen haben. Diese Kofinanzierung besteht darüber hinaus nicht nur beim Abrissprogramm, sondern auch bei Sanierungsmaßnahmen für Wasserver- und Abwasserentsorgung oder bei anderen Maßnahmen zur Entwicklung der Liegenschaft. Auch deshalb verfolgt man die Abrisspläne bei der EWZ eher verhalten, weil man die zu beräumenden Flächen möglichst nicht

den Förderrichtlinien unterwerfen will, um schnellstmöglich von den Folgen der Abrundung auf den verwertbaren Flächen zu profitieren, wie zum Beispiel durch die bessere Vermarktbarkeit. Von der Investitionsbank des Landes Brandenburg {ILB} wird der Rückbau aus zwei verschiedenen Töpfen der EU (vgl. 6.6) zu 75 und 80 Prozent gefördert mit der Konsequenz, dass die Stadt Zossen den Rest selbst aufbringen muss. Haushalt und Finanzen der Kommune lassen dies aber nur schwer zu, zumal sich Zossens Bürgermeisterin Schreiber bereits dagegen aussprach, aus dem Stadthaushalt den Eigenanteil zu finanzieren. Für die Übernahme dieses Anteils hat die EWZ jedenfalls keine finanziellen Möglichkeiten. Obwohl nach Ansicht des Landes die Förderung für das Abrissprojekt erfolgen konnte, wurde der notwendige Geldtransfer durch die ILB mehrere Male vertagt, weil die Forderung der Stadtverwaltung geprüft wurde, die Abrisse zu 100 Prozent zu fördern (MAZ, ZR, 9.7.2004). Als der Förderbescheid für 2004 bei der Stadt Zossen noch nicht eingegangen war, hatte man deshalb schon mit den Abrissarbeiten begonnen, um den Eigenanteil der Stadt durch Zuschuss vom Arbeitsamt für ABM-Maßnahmen zu verkleinern (MAZ, ZR, 1.9.2004). Für die öffentliche Ausschreibung stand im Sommer 2004 nur wenig Zeit zur Verfügung. Zwei Firmen sind von der Stadtverordnetenversammlung für den Auftrag benannt worden. Mit dieser Entscheidung war der Bauunternehmer Gollan nicht einverstanden, so dass er gegen die Vergabe der Abrissausschreibung Beschwerde einlegte. Der Ausschuss der ILB stellte dann fest, dass der Auftrag nicht nach den entsprechenden Richtlinien vergeben worden sei, so dass der Antrag der Kommune auf das Geld endgültig abgelehnt wurde. Gegen diese Entscheidung ist Widerspruch eingelegt worden und wird ab Juni der Klageweg über das Potsdamer Verwaltungsgericht beschritten (MAZ, ZR, 22.4.2005). Die Abrundung der Konversion in Wünsdorf-Waldstadt ist folglich stark gefährdet, weil der Stadthaushalt durch die Vorleistung für das Jahr 2004 dies nicht zulässt, zumal die Frage der Förderung durch die ILB offen bleibt. Bürgermeisterin Schreiber betonte jedoch gegenüber der MAZ (ZR, 18.3.2005), dass die für dieses Jahr geplanten Vorhaben dennoch realisiert werden, auch wenn der Finanzausschuss der Stadt Zossen für dieses Jahr einen Sparkurs beabsichtigt.

Über die Militärgebäude, die im Jahr 2005 abgerissen werden sollen, wird aktuell mit der EWZ verhandelt. Demnach werde die Stadt „möglicherweise ... einige Flächen in guter Lage ankaufen müssen, andere würden kostenlos in den Besitz der Gemeinde übertragen“ (MAZ, ZR, 6.1.2005). Es handelt sich dabei

vornehmlich um Flächen in der Nordstadt. Durch die Probleme mit der Förderung ruhen aktuell die Verhandlungen. Insgesamt sollen von 373 Hektar Siedlungsfläche der Süd- und Nordstadt 137,7 Hektar rückgebaut werden (*Grebe, 4.2.2005*). Dabei handelt es sich um Gebäude, denen nach Ansicht der Experten kein Platz im zukünftigen Stadtbild zukommen soll (*vgl. 6.4*). Die zurückliegenden Abbildungen 30 und 31 zeigen die geplanten Rückbaumaßnahmen und geben einen Eindruck über das Ausmaß des Abrissprojekts. Man erkennt, dass mehr Gebäude abgerissen werden sollen, als bisher saniert wurden. Die Notwendigkeit besteht neben der Wohnumfeldverbesserung darin, das Gelände zugänglich zu machen, das Gefährdungspotenzial zu minimieren, die Sicherungs- und Erschließungskosten zu senken und allgemein die Physiognomie zu verändern, um den Konversionsstandort attraktiver zu machen und ihn den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen der Kommune anzupassen. Durch die eingeschränkte Tätigkeit der EWZ und die eingeschränkte Finanzsituation des Landes war sie gezwungen, schon vor der Bildung der Großgemeinde im Jahr 2003 Verantwortung zu übernehmen und die Liegenschaftskonversion als Herausforderung anzunehmen. Da auch die Stärkung sektoraler Strukturen im Mittelpunkt kommunalen Handels für Wünsdorf-Waldstadt liegt, ist festzustellen, dass die Stadt Zossen durch Strukturpolitik die unausgewogene Wirtschaftsstruktur vor allem der Waldstadt zu verbessern versucht, vorzugsweise durch infrastrukturelle Aufwertungen und Rückbaumaßnahmen (*vgl. 6.1*). Die Sanierung und Nachnutzung der freigewordenen Militärliegenschaft beschäftigt also die Stadt Zossen enorm. Die Liegenschaftskonversion erfordert großen finanziellen und politischen Einsatz der neuen Großgemeinde, weil sie das riesige Gelände bewirtschaften, die Planung dafür machen und es in den eigenen Haushalt integrieren muss. Wünsdorf als eigenständige Gemeinde hatte andere Prioritäten, weil ein großer Teil der Gemeinde Konversionsgebiet war. Für Zossen als Gesamtgemeinde ist es nicht oberste Priorität, sich mit Wünsdorf zu beschäftigen. Andere Ortsteile und die Kernstadt selbst bedürfen gleichfalls der Planung und Bewirtschaftung durch die Stadtverwaltung. Die Meinungen der interviewten Akteure gehen dennoch kaum auseinander. Sie gehen dahin, dass die Stadt Zossen die Liegenschaftskonversion als die größte Herausforderung ansehen sollte, weil sie das Gesamtgebiet der Kommune beeinflusst. Zudem bietet es der Stadt Chancen im Hinblick auf die LAGA 2012 sowie die touristische Ausbaufähigkeit und Verknüpfung. **Geschlussfolgert werden kann, dass Liegenschaftskonversion für die Kommune eine**

**große strukturpolitische Herausforderung darstellt.** Man kann nur darüber spekulieren, ob es die größte ist. Aus dem Interview mit Ahlgrimm konnte man diese Sichtweise jedenfalls nicht deuten.

### *6.6 Ausblick*

Für die Zukunft wird von ARGE (2002, S. 73) angenommen, dass von den Zuwanderungen in die Stadt Zossen vordergründig die Waldstadt sowie die Kernstadt Zossen profitieren wird. Diese Einschätzung basiert aber auf Zahlen von 1999, als der Abbruch des Zuwachses des darauf folgenden Jahres noch nicht abzusehen war (vgl. 6.1). Man ging in der Ortsentwicklungsplanung Wünsdorf deshalb noch davon aus, dass im Jahr 2015 7.725 Einwohner im Ortsteil Wünsdorf leben würden. Demnach könnte man einen Einwohnerzuwachs von ungefähr 1.500 Personen ab 2004 bei einem jährlichen Anstieg der Bevölkerungszahl von 147 Personen pro Jahr vermuten. Diese Prognose wird sich nicht bestätigen, da sich der Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren immer mehr verkleinert hat (vgl. Abb. 22, 23). Schließlich ist Wünsdorf von 2003 zu 2004 nur noch um 86 Personen reicher geworden. Der Trend geht eher in die Richtung, dass die heutige Bevölkerungszahl sich kaum erhöhen wird. Eine Stagnation ist zu erwarten, weil die bisher erfolgten Zuwanderungen in die Waldstadt zurückgegangen sind und zukünftig weitestgehend ausbleiben werden. Die Einwohnerzahlen werden sich etwas über dem jetzigen Niveau stabilisieren. Die Stadt Zossen wird ihre Bevölkerungsgewinne folglich nicht aus der ehemaligen Garnisonsstadt ziehen können. Demgegenüber steht die Annahme bzw. das Szenario, dass von der Bevölkerungsabwanderung aus dem äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs in die unmittelbare Nachbarschaft Berlins auch Zossen und Wünsdorf betroffen werden könnte. Sollte das Leitbild der Dezentralen Konzentration an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden, weil dezentrales Wachstum in ruralen Gebieten ausgeblieben ist, könnte sich ein erneuter Ansiedlungsdruck aus der Gegenrichtung auf das Berliner Umland niederschlagen (vgl. 1.2, 4.1). Die Konkurrenzsituation zu den näher an Berlin gelegenen Gemeinden würde sich dadurch weiter verstärken. Prognosen diesbezüglich sind aber schwer abzugeben, weil über die unsichere Entwicklung hinaus die Standortvorteile der einzelnen Kommunen wiederum entscheidend werden. Da insbesondere die Entwicklung im Rahmen des Abrissprogramms der Liegenschaftskonversion in

Wünsdorf-Waldstadt unbestimmt ist, kann man nur Vermutungen anstellen. Der Standortvorteil der niedrigen Boden- bzw. Baulandpreise im südlichen Stadtgebiet Zossens, also in Wünsdorf und Waldstadt, könnte sich auf jeden Fall bemerkbar machen, da mit zunehmender Entfernung zu Berlin diese sinken. Immerhin liegt der Bodenpreis in Wünsdorf unter dem Schnitt des Landkreises Teltow-Fläming.

Der überproportional hohe Anteil an eher älteren Bürgern und Kindern in Wünsdorf-Waldstadt wurde in Abschnitt 6.1 behandelt. Natalität und Mortalität werden nur insofern eine Rolle spielen, als dass das Geburtenniveau sich an dem Niveau der alten Bundesländer angleichen und dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter steigen wird. Da dennoch zu wenige Kinder geboren werden, wird der Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen zugunsten der Menschen im Rentenalter zurückgehen. Diese Tendenz ist in Deutschland generell festzustellen. Der heute schon unterdurchschnittliche Anteil an erwerbsfähigen Personen in Wünsdorf-Waldstadt wird aber in den nächsten Jahren durch den heutigen Kinderreichtum nicht bedeutend absinken. Dadurch passt sich die Alterstruktur, die stark durch Zuwanderung geprägt wurde, dem allgemeinen Trend an. Voraussetzung dafür ist, dass Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden, um die junge Bevölkerung nicht durch Abwanderung zu verlieren. Diese Gefahr besteht grundsätzlich für alle Bevölkerungsgruppen, wenn sich Wohnumfeld und Lebensbedingungen nicht verbessern. Kapitel 6 befasst sich aus diesem Grunde mit der Hypothese: Hoher Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden neben vielen auffälligen Gebäuden und eine mangelhafte gewerbliche Nutzung werden auch in Zukunft im Konversionsgebiet zu beklagen sein, wenn keine private oder öffentliche Mehrunterstützung erfolgt. Dass die sanierten Gebäude der Liegenschaft einem hohen Wohnungsleerstand unterliegen, dass es viele auffällige Gebäude gibt und dass die gewerbliche Nutzung, ob durch produzierendes Gewerbe oder Dienstleistungsgewerbe, mangelhaft ist, wurde bereits analysiert (vgl. 6.1, 6.4, Abb. 29, 30). Mittels der Interviews wurde transparent, wie die mit Konversion beschäftigten Akteure die Zukunft der einstigen Militärstadt sehen. Es wurde eine Einschränkung vorgenommen und nach einem Szenario gefragt, dass keine private oder öffentliche Mehrunterstützung vorsieht.

Seit 1992 sind ca. 1,2 Milliarden Euro öffentlicher Mittel, überwiegend des Landes und der Europäischen Union, im Land Brandenburg in die Konversion geflossen. In Wünsdorf-Waldstadt wurden laut EWZ (*Flügge in: MAZ, ZR, 7.12.2004*) 99 Millionen Euro für die Sanierung der Kasernen und 74 Millionen

Euro für Munitionsberäumung und Infrastruktur aufgebracht. Das Land Brandenburg profitierte seit 1991 von der Konversionsförderung durch die Europäische Union. Die Förderung erfolgte in verschiedenen Zeitabschnitten und in diesen durch jeweils unterschiedliche Förderprogramme<sup>1</sup>:

- 1991 - 1993 EU-Haushaltlinie PERIFRA
- 1993 - 1995 EU-Gemeinschaftsinitiative KONVER I
- 1996 - 1999 EU-Gemeinschaftsinitiative KONVER II
- 2000 - 2006 Konversionsförderung nach der Konversionsrichtlinie im Rahmen des Europäischen Strukturfonds für regionale Entwicklung {EFRE}

PERIFRA war kein sachgemäßes Förderprogramm für Konversion, sondern eine Haushaltlinie der EU. Es kommt aus dem Französischen von *peripher fragile* und bedeutet übersetzt 'zerbrechliche Peripherien'. Das Spezialförderprogramm KONVER der Europäischen Union war eine Gemeinschaftsinitiative für die Zeit der massiven Abrüstung und wurde finanziert aus dem Europäischen Regionalfond und aus dem Europäischen Sozialfond. Als Förderinstrument war es ausschließlich zur Bewältigung der vielfältigen Konversionsaufgaben geschaffen worden. Seit dem 1.1.2000 wird Konversion im Rahmen des EFRE gefördert. Nachteilig dabei ist, dass EFRE nicht nur für Konversion allein, sondern auch für andere Förderaufgaben zur Verfügung steht. Das Referat für Konversion des Wirtschaftsministeriums des Landes Brandenburg (*Vogt*), das seit Jahren Lobbyarbeit für den Einsatz von Fördermitteln leistet, kämpft daher beim Europaparlament darum, im 'Dritten Bericht über den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt' der Europäischen Kommission (2004, S. XI) neben der 'Sanierung von Industriebrachen' als Priorität für diese Förderperiode die Worte 'und Militärbrachen' hinzuzufügen, um das Spektrum des EFRE auszudehnen und gesonderte Fördermittel für Konversion zu beziehen. Das zugehörige Operationelle Programm {OP} des Landes Brandenburg bildet den Rahmenplan hinsichtlich Spektrum und Finanzierung von Fördermaßnahmen. Das OP enthält verschiedene Schwerpunkte, die den einzelnen Aufgabenbereichen der Konversion entsprechen. Dazu zählen Sanierung der Umwelt, Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und Investitionshilfen für kleine und mittlere Unternehmen {KMU}. Zur Sanierung der Umwelt gehören hiernach unter anderem Abriss- und Beräumungsmaßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität der Standorte für Investoren. (*vgl. 6.5*)

---

<sup>1</sup> ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123888&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123888&_siteid=90))

Durch den Schwerpunkt der Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur werden Projekte wie zum Beispiel die äußere verkehrliche Erschließung von Konversionsflächen gefördert, die nicht über die Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' {GA} erfasst werden. Ziel der KMU-Förderung ist die Ansiedlung und Steigerung der Leistungsfähigkeit von Unternehmen auf Konversionsflächen ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123900&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123900&_siteid=90)).

Im letzten Abschnitt wurde erklärt, warum es trotz Fördermittel schwierig für Kommunen ist, an diese zu gelangen. Das Problem der Kofinanzierung stellt sich den Gemeinden oft in den Weg. Borchert und Brumm bemängeln, dass die Randbedingungen der Förderprogramme zu schwach seien, weil die Förderrichtlinien kompliziert und die Verfahrenswege zu lang sind. Deshalb seien viele Projekte an der Finanzierung gescheitert. Die kleinen Unternehmen sind des Weiteren über die IHK sehr schlecht gefördert worden. Außerdem gaben die Banken keine ausreichenden Kredite. Wenige Unternehmen, die durch den sogenannten 'Verlorenenzuschuss' mit 50 Prozent subventioniert wurden, haben sich in Wünsdorf-Waldstadt niedergelassen. Dieser Zuschuss für militärische Liegenschaften existiert heute nicht mehr (*Vogt*). Ferner kritisiert Brumm, dass auch die Kindergartenbetreuung gekürzt worden ist. Heller verweist überdies darauf, dass im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin die Förderung für das Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe eingestellt wurde. Wohnungsbauunternehmen wie Gollan, Theilemann oder Hanseat sind hingegen ausreichend für Wohnraumschließung gefördert worden (*Ahlgrimm*), weil Wohnungsbau Schwerpunkt des Konzepts der Landesregierung für den Konversionsstandort Wünsdorf-Waldstadt war. Schließlich werden heute noch die Mieten vieler Wohneinheiten subventioniert (*vgl. 6.1*), die einst über ModInstR-GUS oder die Förderwege des Mietwohnungsbaurechtes realisiert wurden.

Die besonderen Förderbedingungen der Europäischen Union in den Neuen Bundesländern werden nach 2006 gestrafften und konzentrierten Förderprogrammen weichen. Grund dafür ist die Osterweiterung der EU, wonach die Einstufung als Ziel1-Gebiet mit dem Höchstfördersatz ab 2007 wegfallen wird. Kofinanzierungen durch Förderinstrumentarien des Arbeitsmarktes (*vgl. 6.5*) oder durch private Investoren in Form von Public-Private-Partnerships werden größere Bedeutung erlangen. Von privaten Investitionen hat bislang hauptsächlich die Nordstadt der Waldstadt profitiert. Dort sind die genannten Wohnungsbauunternehmen Eigentümer der Wohnparks. Der

Investor Gollan engagiert sich seit Jahren in der Bücherstadt und gibt der Tourismus GmbH Rückhalt (*Vogt*). Durch die Aufhebung des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die EWZ musste sich die Tourismus GmbH im Jahr 2002 neu formieren. Private Investoren wie Gollan übernahmen zu der Zeit Gesellschafteranteile an der Bücherstadt. Heute ist der Großinvestor auch am geplanten Bunkerpark beteiligt, doch verstößt die Eigenanteilübernahme von einem privaten Investor derzeit noch gegen die Fördermittelrichtlinien. Finanzielle Unterstützung gewährten daneben die Wohnungsbau-Investoren Theilemann und Müller (*MAZ, ZR, 21.6.2001*).

Wenn keine private oder öffentliche Mehrunterstützung erfolgt, insbesondere sich die Förderbedingungen der EU für die Neuen Bundesländer und somit auch für die Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt verschlechtern sowie das geplante Abrissprogramm nicht fortgesetzt werden kann (*vgl. 6.5*), wird die Entwicklung des Konversionsstandortes nach Meinungen aller Interviewpartner erheblich beeinträchtigt, weil Konversion zum Zweck der Umwandlung und Entwicklung einer militärischen Liegenschaft zu einer zivilen Stadt nicht funktioniert, „ohne dass jemand finanziert“ (*Grebe*). Die Vorstellung einer Stadt mit 9.000 und mehr Einwohnern scheint sich ohnehin mittelfristig nicht zu erfüllen (*vgl. 5.5, 5.7*). Ganz im Gegenteil wird in diesem Szenario davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahlen durch Wanderungsverluste sogar zurückgehen werden. Tahiri spricht in diesem Zusammenhang vom Prozess des Zurechtschrumpfens. Knauer und Vogt befürchten, dass einkommensstärkere Bevölkerungsschichten diejenigen sein werden, die fortziehen. Diese weltweit zu beobachtenden Prozesse könnten auch im Konversionsgebiet beginnen mit der Folge, dass dem Ort Leistungsträger und vor allem Steuerzahler verloren gehen. Ursache dafür ist, dass die Bürger mehrheitlich nicht zufrieden sind, weil aus ihrer Sicht Versprechungen gemacht wurden, die man nicht einhalten konnte. Arbeitsplätze fehlen, infrastrukturelle Mängel werden beklagt. Das Wohnumfeld ist gegenüber anderen Kommunen klar benachteiligt. Darüber hinaus ist kein identitätsstiftendes Ortszentrum entstanden. Auch eine großräumige Umgehungsstraße ist nicht in Sicht (*vgl. 6.2.2*). Mit dem Verlust des essentiellen Standortvorteils der Anbindung an das Regionalbahnnetz, droht eine weitere Verschlechterung der Marktposition Wünsdorfs und Zossens. Es ist nämlich geplant, den Flughafen Schönefeld über die Anhalter-Bahn anzufahren, wobei die Bahnhöfe der jetzigen Regionalbahnlinie wie Zossen und Wünsdorf-Waldstadt nicht mehr mit Schönefeld verbunden sein werden (*Knauer*). Doch das Projekt des

Großflughafen Schönefelds ist gefährdet [Inbetriebnahme frühestens ab 2011]. Schon deshalb wird kaum jemand im Konversionsgebiet gewerbliche Zwecke verfolgen. Weil die Stadt Zossen nur wenig finanzielle Möglichkeiten besitzt und die Förderung für bestimmte Einzelmaßnahmen durch das Land versagt blieb, sind Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sowie touristisches Engagement bisher zurückhaltend verfolgt worden. Zukünftig werden hierfür weiterhin wenig Mittel zur Verfügung stehen, so dass eine Weiterentwicklung in dieser Hinsicht ebenfalls bedroht ist. Für die Sanierung der Infrastruktur, speziell für Straßen, Wege und Plätze sowie Trinkwasser und Abwasser besteht laut Ahlgrimm außerdem ein Sanierungsbedarf von 16 Millionen Euro, der nicht aus eigener Hand gedeckt werden kann. Deshalb schätzt er die zukünftige Situation als „katastrophal“ ein. Allein die neun Millionen Euro für den Rückbau sind seiner Meinung nach nur zur städtebaulichen Aufwertung geeignet, nicht aber für die Gesamtentwicklung des Standorts. Das, was im Konversionsgebiet geschaffen wurde, wird mit „viel Geld und viel Subventionen“ zu erhalten sein (*Heller*). Fazit: Die Entwicklung der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt ist ungewiss. Der Trend geht eher dahin, dass Finanzflüsse durch private oder öffentliche Institutionen zurückgehen werden, weil einerseits die notwendigen weichen und harten Standortfaktoren für viele Investoren nicht gegeben sind und sich gegebenenfalls verschlechtern werden sowie andererseits Probleme der Finanzierung durch die öffentliche Hand bestehen. Eine Verbesserung der aktuellen Situation ist momentan nicht in Sicht. **Folglich werden hoher Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden neben vielen baufälligen Gebäuden und eine mangelhafte gewerbliche Nutzung auch in Zukunft im Konversionsgebiet zu beklagen sein, wenn keine private oder öffentliche Mehrunterstützung erfolgt.** Die Hypothese wurde durch die Befragten bestätigt. Die Weiterentwicklung des Standorts hängt folgerichtig stark von finanziellen Gesichtspunkten ab. Bleibt also festzustellen, dass die momentane Prognose, die eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Wünsdorf voraussagt, gegenüber zwei Szenarien steht, die eine gegensätzliche Entwicklung prognostizieren: Durch Immigration aus ruralen Gebieten in das Berliner Umland könnte erneut starkes Bevölkerungswachstum eintreten. Im Szenario, dass keine finanzielle Mehrunterstützung vorsieht, wird Emigration insbesondere aus der Waldstadt einen Bevölkerungsrückgang herbeiführen. Die Folgen beider Szenarien könnten sich auch aufwiegen, so dass die aktuelle Bevölkerungsprognose wahrscheinlich ist. Das bedeutet aber

nicht, dass sich die Bevölkerungsstruktur durch Zu- und Abwanderung nicht verändert.

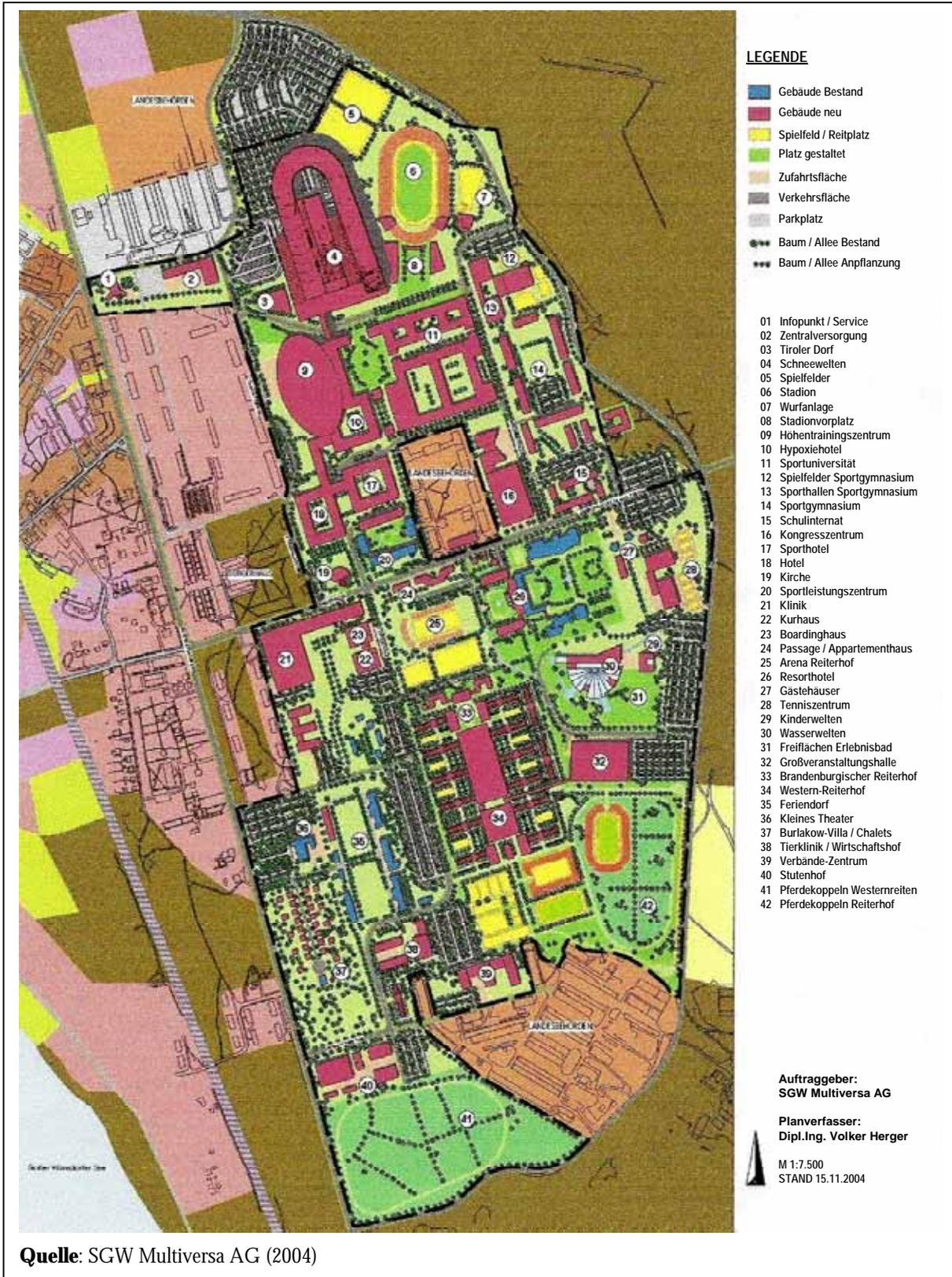
Ein privates Großprojekt könnte die Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Die SGW Multiversa AG möchte in der Waldstadt ein Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftszentrum bauen. Ungefähr 1,6 Milliarden Euro sollen Baumgart (*MAZ, ZR, 4.2.2005*), dem Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, zufolge in 42 Einzelvorhaben ohne die Unterstützung durch öffentliche Fördermittel fließen. Die Finanzierung durch eine in einer Stiftung organisierte Investorengruppe aus den USA sei „grundsätzlich geklärt und auf den Weg gebracht“, so Baumgart weiter. Bislang seien zwei Millionen Euro aus Eigenmitteln investiert worden. Auf rund 113 Hektar ehemaligem Militärgelände der Südstadt östlich der B 96 plant man die Schaffung eines Höhentrainingszentrums, einer Ski-Indoor-Anlage, eines Schwimm- und Erlebnisbades, einer Schießanlage sowie eines Reiterhofes mit Tierklinik. Schulungs-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, zahlreiche Hotels sowie gesundheitliche Rehabilitationszentren komplettieren die Vorhaben, durch die 5.000 Arbeitsplätze am Standort entstehen sollen. Das Projekt würde den Abrissplänen der Stadt Zossen zugute kommen, weil die Multiversa AG das Gelände der EWZ abkaufen und es mit eigenen Mitteln selbst beräumen will. Auf dem Areal, das weitestgehend von Altlasten befreit ist, sollen nämlich bislang ungenutzte Bauten abgerissen werden und denkmalgeschützte Gebäude wie das Haus der Offiziere erhalten bleiben. Das mit den Investoren avisierte Fertigstellungsjahr sei 2009. Nachdem der erste Spatenstich bereits 2002 und 2003 aus finanziellen Gründen verschoben wurde, ist auch der für Februar 2005 angekündigte Arbeitsbeginn nicht verwirklicht worden, weil der Abschluss des Kaufvertrages über das Grundstück „aus technischen und organisatorischen Gründen“ nicht zustande gekommen ist (*Baumgart in: MAZ, ZR, 16.2.2005*). Zwar sei die Finanzierung des Vorhabens nach wie vor sicher, doch wurden bislang nicht die Namen der Investoren bekannt gegeben. EWZ-Geschäftsführerin Flügge (*MAZ, ZR, 4.2.2005*) erklärte indes, dass „die Verträge ... bis ins letzte Detail ausgehandelt“ seien. Auf einen Bauantrag für das Projekt hat das Baudezernat der Kreisverwaltung Teltow-Fläming lange Zeit warten müssen, so dass Multiversa derzeit noch über keine Baugenehmigung verfügt. Im Regelfall werden Spatenstiche erst vorgenommen, „wenn zumindest ein Prüfverfahren läuft“ (*Gärtner in: MAZ, ZR, 21.2.2005*).

Nicht nur aus diesen Gründen sind die Vertreter aus Kreisverwaltung, Kommune und Wirtschaft skeptisch, dass das

Vorhaben umgesetzt wird. Zwar befürworten Ahlgrimm und Brumm das Projekt, doch schafft auch die noch nicht offen gelegte Finanzierung große Zweifel an der Umsetzung. Um zu einem „großen Gewinn ... für Wünsdorf und die ganze Region“ zu werden, würden die Stadtvertreter jedenfalls der AG „jede bürokratische Hürde aus dem Weg räumen“ wollen (MAZ, ZR, 4.2.2005). Das Wirtschaftsministerium des Landes Brandenburg hält sich gegenwärtig zurück, weil es sich dabei um ein rein privat finanziertes Projekt handelt, schreibt die MAZ (ZR, 21.2.2005). Auch die Bürger aus Wünsdorf-Waldstadt betrachten die Pläne von Multiversa als bedenklich. Nach anfänglichen Hoffnungen, ist heute der Ärger vor allem groß darüber, dass auf gepachteten Tafeln der EWZ für den Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftspark seit Jahren geworben wird, „aber nichts passiert“ (MAZ, ZR, 26.10.2004).

Abbildung 32 zeigt den Park, wobei die Umgehungsstraße der Militärstadt zur verkehrlichen Erschließung genutzt werden soll. Interessant ist die Neugestaltung des genannten Kreisverkehrs, weil von hier die Umgehungsstraße angebunden werden soll. Wenn auch das Problem der überdurchschnittlich hohen Arbeitslosigkeit gelöst und sich große Steuereinnahmen für die Gemeinde ergeben würden, wenn ein großer Teil der Konversionsfläche genutzt, das Wohnumfeld verbessert, Freizeitmöglichkeiten für die Bevölkerung von Kommune und Region geschaffen und Synergieeffekte für ortsansässige Unternehmen oder für die Infrastruktur erzeugt werden könnten, so stellt sich die Frage der Wirtschaftlichkeit eines solchen Projekts. Knauer deutet an, dass für einen Freizeitpark ein Erlebnisvorlauf von mehreren Stunden notwendig ist und dies der Mangel von Standorten um Berlin sei. Es besteht mithin die Gefahr, dass die Nachfrage für die vielen Freizeiteinrichtungen nicht gedeckt wird. In einer Umfrage durch das Nationale Olympische Komitee haben sich laut Grebe (4.2.2005) allerdings 90 Prozent aller befragten Verbände aus Deutschland dafür ausgesprochen, die Trainingsmöglichkeiten des neuen SGW-Zentrums zu nutzen. Man müsste nicht mehr Trainingslager im Ausland besuchen, weil Einrichtungen wie das Höhentrainingszentrum an einem inländischen Standort, gebündelt mit anderen Sportstätten, vorhanden wären. Des Weiteren seien sogar schon Vorverträge mit Athleten abgeschlossen worden. Detaillierter kann in diesem Rahmen nicht die Rentabilität des Großprojekts überprüft werden. Schließlich steht nicht fest, ob es überhaupt verwirklicht werden kann.

Abb. 32: Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftspark Wünsdorf  
städtebaulicher Gesamtplan



## **7. Ursachen des Abweichens zwischen Soll- und Ist-Zustand**

Offenkundig weicht die aktuelle Situation der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt von den angestrebten Zielen der Landesregierung Brandenburg ab. Kapitel 6 hat das deutlich gemacht. Das anstehende Kapitel sucht nach Ursachen, die zu diesem Ergebnis geführt haben. Zu diesem Zweck wurden wiederum Thesen und Hypothesen Überprüfungen unterzogen. Letztlich soll diese Ursachenforschung dazu geeignet sein, um aus den Fehlern Rückschlüsse zu ziehen und um Maßnahmen für eine Weiterentwicklung des Standorts abzuleiten.

### *7.1 Wohnsituation*

In diesem Abschnitt wird nach den Ursachen für den hohen Wohnungsleerstand im Konversionsgebiet gesucht. Durch die These 'Der hohe Wohnungsleerstand resultiert aus falscher Kalkulation bzw. Planung' wird unterstellt, dass die schlechte Situation am Wohnungsmarkt durch fehlerhafte Einschätzungen oder durch eine fehlgeleitete Vorbereitung von Entscheidungen bedingt wurde. Festgestellt wurde bereits, dass die Auslastung der Wohngebäude in der Nordstadt weitaus höher ist als in der Südstadt, obwohl dort keine Bahnanbindung besteht (*vgl. 6.1*). Der städtebauliche Charakter einzelner Wohnquartiere trägt zur niedrigen Mietauslastung bei. In der Nordstadt lebt man nach Borcherts Meinung aufgrund „der Häusergröße und der Beschaffenheit der Wohnungen ein bisschen individueller“. Die Individualität wird dort, so Borchert weiter, schon durch die parkähnliche Beschaffenheit gewährleistet. Zudem entspricht die Mischung zwischen Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau Knauer zufolge einer Wohnstruktur und eines Wohnumfeldes, die am Markt funktionieren. Auch das weitgehend zusammenhängende Gefüge, das sich direkt bis zum Ort Zossen erstreckt, wird als Ursache der höheren Mietauslastung gesehen (*Tahiri*). Die Nähe zum Zossener Stadtzentrum spielt in diesem Zusammenhang eine Rolle. Die Wohnungen sind zudem wesentlich konzentrierter als in der Südstadt. Die Altlasten sind nicht gravierend, ruinöse Kasernenbauten schränken das Wohnumfeld nur geringfügig ein (*Ahlgrimm*). Überdies fungiert die Bücherstadt als „kultureller Teil“ der Nordstadt. Sickert betont, dass sie Harmonie zwischen Wohnen und Natur auf der einen Seite sowie Freizeitgestaltung und Weiterbildung auf der anderen Seite bringt. Deshalb kann man davon ausgehen, dass durch sie „ein gehobenes Niveau“ geschaffen wurde, das bei der Wohnstandortwahl mehrerer

Personen mitgewirkt hat, die in die Nordstadt gezogen sind. In der Südstadt und im 'Wohnpark Waldesruh' hingegen wird die Wohnqualität vor allem beeinträchtigt durch die architektonische Gestaltung einer Kasernenbebauung (vgl. 6.1, Abb. 29b). Die mehrgeschossigen Gebäude direkt an der B 96 wirken befremdend gegenüber dem dörflichen und kleinstädtischen Charakter der Region. Ein Ortszentrum konnte darüber hinaus nicht der städtebaulichen und funktionsräumlichen Trennung von Wünsdorf und Waldstadt Süd entgegenwirken und Neubürger in die Südstadt ziehen. Ohne Lärmschutz ausgestattet, sind viele Anwohner der Wohnquartiere östlich der Bundesstraße darauf angewiesen, die viel befahrene Straße an den wenigen zu überquerenden Übergängen zu passieren, um Einkäufe in der Bahnhofstraße zu tätigen oder um den Bahnhof zu erreichen. Ferner befindet sich Altbausubstanz, die zum Abriss vorgesehen ist, in unmittelbarer Nachbarschaft zu sanierten Wohnblöcken. Sie ist für Wohnungssuchende augenscheinlicher als in der Nordstadt. Auch die ungenutzten Baudenkmäler fallen hier Besuchern eher ins Auge. Die Südstadt ist außerdem im Zuge der Konversion nicht kleinräumig angelegt worden, sondern eher zerstreut.

Die vielen Punkte sind aber nur teilweise ursächlich für die ungleiche Situation am Wohnungsmarkt. Service und Wohnungsmanagement sind ebenso kausal für die Mietauslastung. In der Nordstadt sind ausschließlich private Investoren aufgrund der Wohnungsbauförderung ansässig (vgl. 5.5, 5.6). Die Südstadt ist zumeist später überwiegend von der staatlichen Seite her bebaut worden, um ein „Gleichgewicht“ zur Nordstadt zu schaffen (Brumm, 26.4.2005). Zu dieser Zeit waren allerdings viele Filetgrundstücke schon vom Land für die Behördenansiedlung beansprucht worden. Von Bürgern der Waldstadt, die sich vor ihrem Umzug sowohl in der Süd- als auch in der Nordstadt nach Wohnungen umgesehen haben, wurde in Gesprächen angeführt, dass die Wohnungen der Nordstadt komfortabler ausgestattet seien und dass dort mehr Auswahlmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Wohnungen existieren würden. Auch die Mietpreise seien flexibler, weshalb so genannte Miettouristen einen Wechsel von Wohnungen in kurzen Zeitabständen aufgrund geringer Mietdifferenzen vornehmen. Diese Wanderungsbewegungen sind aber im gesamten Untersuchungsgebiet zu beobachten (ARGE, 2002, S. 36). Der Service der privaten Wohnungsbaugesellschaften wird in der Nordstadt allgemein als besser empfunden. Wenn auch diese Aussagen nicht durch eine standardisierte Befragung der Bevölkerung empirisch überprüft wurden, so wurden sie nach vorherrschender Meinung

der Interviewpartner bestätigt. Die privaten Vermietungsbüros kümmern sich intensiv um ihre Mieter (*Brumm*). Deren Mitarbeiter sind von Montag bis Sonntag „ansprechbar, ... um Wohnungssuchenden die Wohnungen zu zeigen“, meint Ingenieur *Grebe*. Er kritisiert, dass demgegenüber die Wohnungen der LEG in der Südstadt, die über das Unternehmen König Konzept nebenvermietet werden, nur wenige Tage in der Woche besichtigt werden können. Da Wohnungssuchende aber oft an Wochenenden nach Wünsdorf-Waldstadt kamen und eine Besichtigung dann nie möglich war, ist der Leerstand in diesen Wohngebäuden nach seiner Meinung so hoch. Ein zusätzliches Problem besteht nach Sickert darin, dass dort partiell eine Vermietung erfolgt ist, ohne nach ethnischer Herkunft oder Altersgruppen zu trennen. Beispiele für hohe Ausländeranteile in einem Wohnblock findet man jedoch in der Nord- und in der Südstadt. Damit deutet sie gleichwohl an, dass Menschen unterschiedlicher Lebensgewohnheiten und Lebensstile nicht separiert wurden, so wie es bei den privaten Vermietern häufig der Fall ist. Mieter, die nicht miteinander harmonieren, können nach ihrer Ansicht das Klima eines Wohnblocks verschlechtern. Das kann Wohnblockentleerung zur Folge haben. Deshalb müsse man nach ihrer Auffassung eine Rufschädigung vermeiden, um ein Gebiet nicht noch schlechter vermarktbar werden zu lassen. Grundsätzlich bestehen bereits negative Vorurteile in der Wünsdorfer Bevölkerung über die Wohnverhältnisse in der gesamten Waldstadt, weil sich Einzelfälle herumgesprochen haben und weil in Zeitungen darüber berichtet wurde (*MAZ, ZR, 30.6.2001*). Diese Vorurteile haben schon das Image des Standortes geschädigt (*Sickert*). Als Grund für das nachlässige Wohnungsmanagement verweist Vogt auf Mietbürgschaften, die den Bauherren in der Südstadt über einen Zeitraum von 25 Jahren von der EWZ gewährt wurden. Demnach muss das Land als diesbezüglicher Rechtsnachfolger an die Vermieter noch heute diese Mietgarantien bedienen, auch wenn die Wohnungen nicht bewohnt sind. Die Abbildung 24 in Abschnitt 6.1 präsentiert die größtenteils leerstehenden Wohnblöcke der LEG an der Berliner Straße und am Glashüttenring und macht das Ausmaß des Leerstands nur relativ deutlich. Stellt man sich vor, dass ungefähr fünf Wohnungen pro Wohnblock nicht bewohnt sind, so kann man eine hohe Mietsumme in nur einem Jahr überschlagen, die durch Mietbürgschaften zu begleichen sind. Diese Mietgarantien existieren bei den privaten Investoren in der Nordstadt nicht. Hier müsse man „aus eigener Kraft“ die Wohnungen vermieten, um die Darlehen zu bedienen (*Sickert*).

Trotz der Bahnhofsnähe sind die angesprochenen Nachteile der Südstadt klar auszumachen. Die Nordstadt hingegen bietet nicht den Standortvorteil der Bahnhofsnähe. Ihre Mieter sind stark abhängig vom eigenen Pkw oder von der ÖPNV-Verbindung, die in Abschnitt 6.2.2 als unzureichend gekennzeichnet wurde. Sickert berichtet von Fällen, in denen ältere Personen aufgrund eingeschränkter Busverbindungen aus der Nordstadt fortziehen mussten, weil die Erreichbarkeit von bestimmten Einrichtungen nicht mehr gegeben war. Auch jüngere Menschen sind aus diesem Grunde wieder weggezogen. Für sie spielte Flexibilität eine wesentliche Rolle, die hier nicht auszuleben war. Mobilität ist in der heutigen Gesellschaft generell von großer Bedeutung. Durch die zunehmende räumliche Trennung von Wohn- und Arbeitsplätzen, insbesondere durch die Beschäftigung der meisten Wünsdorfer und Waldstädter außerhalb ihres Wohnortes (vgl. 6.1), ist die Verfügbarkeit eines guten ÖPNV-Netzes unentbehrlich. Da solche Bedingungen über das Konversionsgebiet hinaus allerdings nicht geschaffen wurden, schlägt sich auch dieser Sachverhalt in der Statistik der Mietauslastung nieder. Letztlich ist zwar die Nordstadt durch diverse Ursachen gegenüber der Südstadt am Wohnungsmarkt bevorteilt, doch könnte die Mietauslastung dennoch höher sein. Der Wohnungsleerstand von 40 Prozent im gesamten Konversionsgebiet ist schließlich ein Gesamtprodukt von Nord- und Südstadt, wenn auch der 'Wohnpark Waldesruh' am stärksten dazu beiträgt.

An dieser Stelle stellt sich die Frage, ob weitere Ursachen für die schlechte Situation am Wohnungsmarkt im Konversionsgebiet von Wünsdorf-Waldstadt existieren. Weil grundsätzlich nur Wohnungsbau vom Land Brandenburg gefördert wurde, sind kaum Fördermittel für Infrastruktur, Gewerbegebiete und Tourismus in der ehemaligen Militärstadt eingesetzt worden. Die Abschnitte des vorhergehenden Kapitels erörtern die infrastrukturelle Situation und belegen eine Unterversorgung in bestimmten Bereichen und in dezentralen Gebieten. Damit zusammenhängend wird als Grundproblem der niedrigen Mietauslastung bzw. des hohen Leerstands im Konversionsgebiet von den befragten Experten neben den beschriebenen Problemlagen wahrgenommen, dass Arbeitsplätze vor Ort kaum vorhanden sind. Das ursprüngliche Wünsdorf-Konzept zog, wie Abschnitt 5.5 beschreibt, ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den internationalen Großflughafen Berlin-Brandenburg in Betracht. Als Anfang 1995 die Standortwahl für den Flughafen nicht auf Sperenberg sondern auf Schönefeld fiel, musste man eine Kurskorrektur des modular aufgebauten Konzepts vornehmen. Da aber auch der Baubeginn für den Großflughafen

in Schönefeld immer weiter aufgeschoben wurde, konnten die Pläne für Wünsdorf nicht umgesetzt und keine damit verflochtenen Arbeitsplätze geschaffen werden. Zwar wurden Landesämter für über 1.000 Landesbedienstete angesiedelt, doch haben die Beamten bis auf wenige Ausnahmen ihren Wohnort nicht nach Wünsdorf-Waldstadt verlagert. Das liegt vor allem daran, dass die Busfahrkosten verbilligt sind, Trennungsgeld bezogen wird und andere Kosten erstattet werden (*Brumm*). Gegen die Entscheidung der Behördenverlagerung haben anfangs viele Betroffene gekämpft, weil trotz des großzügigen Raumangebotes und der Naturumgebung von Wünsdorf, der Verlust des Ambientes und der Erlebnisanreize der Großstadt Potsdam und der Metropole Berlin schwer wogen (*Vogt*). Überdies sind auch die Pläne nicht aufgegangen, dass sich mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin Bundesbeamte in der ehemaligen Garnisonsstadt niederlassen. Die EWZ-Investitionen in Marketing bzw. in eine Ausstellung in Bonn, in der man Wünsdorf präsentierte, haben sich nicht ausgewirkt.

Bleibt festzuhalten, dass die Wohnungen nicht im realistischen Verhältnis zu der Nachfrage saniert wurden, die durch geschaffene Arbeitsplätze, infrastrukturelle Aufwertungen sowie Verbesserungen im öffentlichen Personennahverkehr, städtebauliche Korrekturen und Wohnumfeldverbesserungen sowie nachhaltiges Wohnungsmanagement generiert worden wäre (*Brumm*). Ahlgrimm vertritt den Standpunkt, dass es „von vornherein eine Illusion“ war, von einem bestimmten Bedarf an Wohnungen auszugehen. Der Markt hätte den Bedarf nach dem Abzug der WGT und auch danach nicht zugelassen. Deshalb ist er davon überzeugt, dass „Marktanalyse ... vollkommen gefehlt“ hat (*Ahlgrimm*). Den Investoren wurden seiner Meinung nach durch die EWZ Versprechungen gegeben, die Erwartungshaltungen geweckt haben. Von Anfang an war aber deren Erfüllung nicht möglich, weil die entsprechenden Voraussetzungen dafür nicht geschaffen wurden. Die euphorischen Bevölkerungsprognosen nach der Wende, die gleichfalls ihren Beitrag zur Fehleinschätzung der Entwicklung im Konversionsgebiet leisteten, wurden schon 1993 und 1995 von der LEG mit Restriktionen belegt (*vgl. 5.3, 5.6*). Die EWZ ging „von einem Entwicklungsdruck und massivem Zuzug aus Berlin“ aus (*Flügge in: MAZ, ZR, 7.12.2004*). Die Entwicklung der Bundeshauptstadt und ihres Umlandes zeichnete sich dann aber nicht so dynamisch ab wie erwartet. Auch die Mutmaßung im 'Wohnungspolitischen Konzept für Wünsdorf', dass Personen aus dem unmittelbaren Umfeld aufgrund der günstigen Mieten ihre Wohnungen gegen eine Wohnung auf der Konversionsfläche tauschen würden,

erfüllte sich nur teilweise (vgl. 5.6). Insgesamt unterlag die Lage auf dem Wohnraumsektor wie auch heute einer starken Konkurrenzsituation mit anderen Gemeinden. Nicht nur in Wünsdorf selbst sind in den 1990er Jahren außerhalb des Konversionsgebietes Wohnbereiche entstanden (vgl. 6.1), sondern auch in Zossen, wo aufgrund des schlechten Baugrunds sporadisch Wohngebiete entwickelt werden mussten. Wäre die Nordstadt von Beginn an der Stadt Zossen zugeschlagen worden, hätte dieses für den gesamtstädtischen Entwicklungsprozess vorhandene Flächenpotenzial keine Neuausweisungen verursacht, welche die Konkurrenzsituation verstärken (Ahlgrimm). Moderne Wohnparks und attraktive Eigenheimgebiete sind darüber hinaus in der unmittelbaren Umgebung Berlins geschaffen worden, die meist noch nicht vollständig bezogen sind (ARGE, 2002, S. 17). Abbildung 33 des Abschnitts 7.2 zeigt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Landkreis Teltow-Fläming Ende 1999. Dahinter steht die Tatsache, dass sich diese Flächen zu vier Fünfteln im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin konzentrieren (LUA, 2001, S. 177). Die gezielte Fördermittlenkung diente demzufolge dem Zweck, die Grundstücke zu niedrigen Preisen zu veräußern und die ortsüblichen Mieten zu unterbieten, um Wohnungsbau-Investoren anzulocken. Andernfalls wären die Wohnungen anfangs nicht so schnell zu vermieten gewesen. Nach Heller hat diese Fördertechnik „den Markt ... verfälscht“, weshalb die Sättigung im Wohnungsbau, die nach seiner Ansicht schon 1996 eingetreten ist, in Wünsdorf-Waldstadt nicht spürbar gewesen sei. Infolgedessen wurde das 'Wohnungspolitische Konzept' weiter verfolgt, weil die sanierten Gebäude zu dieser Zeit rasch wieder besiedelt werden konnten. Von 1994 bis 1999 stieg der Wohnungsbestand in Teltow-Fläming um 19 Prozent auf 74.300 Wohnungen und lag damit weit über dem Landesmittel (LUA, 2001, S.177). Erst 1998/99 wurde von vielen im Konversionsgebiet tätigen Wohnungsbau-gesellschaften eine relative Bedarfsdeckung erkannt (Sickert). Der starke Bevölkerungsanstieg in der Waldstadt ging in den Folgejahren drastisch zurück (vgl. 6.1). Für Investoren, die noch zu dieser Zeit sanierten, wurde es umso schwieriger, die Gebäude auszulasten. Diese Aussage trifft zumindest auf den schlecht ausgelasteten Wohnblock am Pappelweg (vgl. Abb. 25) und auf den durch die heute insolvente Firma Spreng Immobilien mit Hilfe von Fördermitteln sanierten 'Wohnpark Waldesruh' zu, auf den schon mehrfach eingegangen wurde. Es wurde also weiter am Willen der Brandenburgischen Landesregierung festgehalten, obwohl sich Geschosswohnungsbau und insbesondere Plattenbau nicht mehr vermarkten ließen und der erwartete Sog der

Folgejahre ausblieb (vgl. 5.6). Nur mehr der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern rentierte sich noch weiterhin. Dieses Vorgehen entsprach den Markterfordernissen, unterlag aber ebenso einer Konkurrenzsituation, weil im Landkreis Teltow-Fläming der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landesmittel überdurchschnittliche 50 Prozent einnahm (LUA, 2001, S. 177).

Die veränderten Rahmenbedingungen zwangen die EWZ zwar dazu, Abstriche bei der Entwicklung zu machen, die heutigen Probleme sind dennoch unverkennbar. Knauer hinterfragt, warum man nicht entsprechend dem Projektfortschritt die in Entwicklungs- und Verwaltungseinheiten parzellierte Handlungsrichtlinie korrigierte. Da die Entwicklung an der Nachfrage orientiert sein sollte (vgl. 5.5), hätte man durchaus Investitionen und Maßnahmen in vermindertem Umfang durchführen können. So wäre es zum Beispiel sinnvoll gewesen, sich in einem Umkreis von Tausend Meter um den Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt zu konzentrieren, um keine Dispersion, wie sie aktuell zu beobachten ist, zu forcieren. Durch ein auf jedes Einzelprojekt abzielendes Flächenmanagement hätte man Fehlinvestitionen vermeiden sowie Planungs- und Realisierungszeiträume verkürzen können. Zossens Bürgermeisterin Schreiber übt demzufolge gegenüber der MAZ (ZR, 7.12.2004) Kritik an der Entwicklungsgesellschaft, weil „der großspurige Versuch ..., alles entwickeln zu wollen“ ungeachtet der veränderten Rahmenbedingungen „unrealistisch“ war. Das heißt, dass man weniger Wohnraum sanieren, Prioritäten setzen, flexibler gestalten und den Konversionsprozess nicht losgelöst von den Problemen des alten Dorfes Wünsdorf und seiner einstigen Ortsteile sowie der Region betrachten hätte sollen. Grebe (27.4.2005) sieht die Ursache der Planungen in der beruflichen Qualifizierung der EWZ-Mitarbeiter, die nur vereinzelt über Spezial- und Fachkenntnisse der städtebaulichen Planung verfügten. Der städtebauliche Vertrag zwischen der EWZ und den Gemeinden Wünsdorf und Waldstadt untermauerte den Fehler, der in der Konzeption der Landesregierung begangen wurde, weil er nur das Konversionsgebiet beinhaltete (Brumm). Auch die Instrumente der informellen Planung berücksichtigten nur Teilräume oder Teilaspekte der Gesamtentwicklung von Wünsdorf-Waldstadt und seiner Umgebung.

Das Resümee kann in Anbetracht der vielen Fakten und Aussagen die eingangs formulierte These nur bestätigen: **Der hohe Wohnungsleerstand resultiert aus falscher Kalkulation bzw. Planung.** Fehlerhafte Einschätzungen und fehlgeleitete Vorbereitungen von Entscheidungen haben fast ausnahmslos

dazu geführt. Für Knauer handelt es sich beim Wünsdorfer Konversionsvorhaben um „falsche Planung“, die sich „völlig am Markt vorbei“ orientierte. Die niedrige Mietauslastung war zu vermeiden, auch wenn die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt 1995 nicht vorherzusehen war. Die Voraussetzung elementarer Standortmerkmale und marktfähiger Bedingungen fand in der landespolitischen Konzeption zur Entwicklung der ehemaligen Militärstadt Wünsdorf keine Beachtung (vgl. 7.2). Trotz der Restriktionen der LEG wurde das 'Wohnungspolitische Konzept' durch die EWZ und das Land Brandenburg umgesetzt, bis 2001 die finanziell stark angeschlagene LEG in Liquidation gehen und ihre Tochtergesellschaft sich aufgrund der schlechten Auslastung großflächig zurückziehen musste (Vogt). Daraus resultierten paradoxe Verhältnisse: Durch die Auflösung der EWZ-Geschäftsstelle in Wünsdorf bewirkte man den Verlust fachlichen Know-hows für die Gestaltung des Konversionsstandortes und die Arbeitslosigkeit der Mitarbeiter. Dadurch wurden die Erfüllung des städtebaulichen Vertrages unmöglich und infrastrukturelle Maßnahmen sowie andere Aufgaben seitens der EWZ eingestellt (vgl. 5.7). Dieser Vorgang hatte als Konsequenz, dass sich das ohnehin schon angeschlagene Image des Konversionsstandortes immens verschlechterte. Der Baustopp und die Abstriche der Entwicklungsvorhaben waren eben nicht nur Gründe der Anpassung der EWZ an die aktuellen Rahmenbedingungen, sondern auch finanzieller Natur. Infolgedessen wurde zusätzlich das geplante Ortszentrum zwischen Wünsdorf und Waldstadt nicht realisiert, das den Ort neu beleben sollte. Vogt ist der festen Überzeugung, dass man ein Blockieren der Entwicklungsgesellschaft erreicht hat, weil ein Verkauf der Flächen – zum Beispiel für den Abriss – eine Wertminderung zur Folge hätte (vgl. 6.5). Der Ursprungsauftrag der EWZ, die Konversionsfläche zu entwickeln und zu vermarkten, ist also konterkariert worden, weil „die EWZ vom Motor zur Bremse“ wurde (Vogt). Die Konversionsentwicklung war seit Oktober 2001 de facto stark gehemmt, weil ein Mangel in der Konstruktion die heutige Kontraproduktivität der EWZ bewirkt. Hierbei ist anzumerken, dass das Gespräch geführt wurde, als ein Einlenken der Gesellschaft bezüglich des geplanten Abrissprogramms noch nicht vorherzusehen war. Es ist jedoch unbestritten, dass die EWZ die zum Abriss vorgesehenen Flächen minimieren will. Andererseits würde sie vom Rückbau profitieren, weil die Grundstückspreise durch die Wohnumfeldverbesserung steigen könnten.

## *7.2 Nachfrage an der Konversionsfläche*

Der folgende Abschnitt ist thematisch eng mit dem vorherigen verknüpft. Hier wird die Hypothese untersucht: Weil Nachfrage nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche nicht bestand oder erzeugt werden konnte, wurden die Chancen für die Stadtentwicklung nicht genutzt. In der Terminologie der Raumplanung wird Stadtentwicklung „als Aufgabe der Stadtplanung im Sinne eines zukunftsorientierten Konzepts zur weiteren Entwicklung einer Stadt verstanden“ (*Leser, 1997, S. 810*). Ein solches Konzept arbeitet in der Regel mit Potenzialen, die eine Stadt besitzt. Es ist folglich zu erörtern, welche Potenziale das Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt nach dem Abzug der WGT hatte.

Zunächst ist seine Ausdehnung potenziell dafür geeignet, geräumige Projekte auf großen, zusammenhängenden Flächen zu entwickeln, die in anderen Siedlungsräumen nicht möglich wären (*vgl. 6.6, Grebe*). Der Vorteil bestand darin, dass sich diese Flächen zumeist im Eigentum nur eines Akteurs befanden – der EWZ. Des Weiteren lagen die Chancen der Stadt in der touristischen Ausbaufähigkeit der ehemaligen Garnison (*vgl. 6.2.3*). In diesem Kontext ist die Tatsache von Bedeutung, dass Wünsdorf aufgrund seiner Militärgeschichte unter der Brandenburger Bevölkerung einen weitreichenden Bekanntheitsgrad erlangte. Ein weiteres Potenzial besaß die Militärstadt aufgrund ihrer Bausubstanz, die sich in einem für sowjetische Garnisonen überdurchschnittlich guten Zustand befand und für Wohnbebauung geeignet war (*vgl. 5.4.1*). Die Vielzahl von Hallen und Produktionsgebäuden stellte ebenfalls ein Potenzial dar, um gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen, vor allem, weil Verdichtungsmöglichkeiten gegeben waren. Insgesamt wurden die Potenziale durch die ausbaufähige Verkehrsinfrastruktur verstärkt (*vgl. 5.4.2*). Weitere, sozioökonomische Potenziale, die 1993 von der LEG hervorgehoben wurden, wie die Nähe Wünsdorfs zu Berlin, Nachfrage nach Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen, Effekte des Ansiedlungsinteresses, Arbeitskräftepotenzial, Standortqualität Landschaft sowie die stabile Bevölkerungssituation sind in Abschnitt 5.3 beschrieben worden. Sie werden nachstehend teilweise nochmals angeführt.

Durch die Leitfadengespräche wurde ermittelt, ob überhaupt Nachfrage, also ein am Markt manifestierter Bedarf (*Leser, 1997, S. 72*), nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche bestand oder ob Nachfrage erzeugt werden konnte. Dabei ist mit Erzeugung von Nachfrage gemeint, einem Ort Marktzugänge zu verschaffen (*Knauer*), das heißt Standortmerkmale bzw.

Standortvoraussetzungen zu verbessern, um private Investitionen möglich zu machen. Die Experteninterviews lassen die Schlussfolgerung zu, dass prinzipiell nur von militärischen Einrichtungen rückgebaute und unbelastete, also von Altlasten beräumte, Flächen vermarktbar sind. Nach unberäumten Flächen besteht folglich keine Nachfrage potenzieller Investoren. Nicht nur für die Wohnumfeldverbesserung ist also Rückbau von Gebäuden sinnvoll. Mit anderen Worten: Konversionsflächen werden erst nachgefragt, wenn diese aufbereitet sind. Heller konkretisiert seine Aussagen, indem er berichtet, dass Investoren es gewohnt sind, nur noch am Grundstück tätig zu werden, wenn ihnen die technischen Infrastrukturen bereits beim Kauf zur Verfügung stehen und die Flächen beräumt sind. Altlasten beseitigen, Gebäude abreißen und beispielsweise den Wasseranschluss selbst installieren zu müssen, betrachten Investoren als Obliegenheit der Kommune oder des Entwicklungsträgers. Das heißt, in diese Maßnahmen würden Unternehmen kein Geld investieren wollen. Sie werden als Standortvoraussetzungen angesehen und „sind entscheidend für die Wiedernutzung zur Konversion“ (Knauer). Diesen Aussagen ist grundsätzlich zuzustimmen. Private Investoren haben sich zwar in der Waldstadt angesiedelt, dabei handelt es sich aber hauptsächlich um Wohnungsbau-gesellschaften, da der Schwerpunkt der Wünsdorfer Liegen-schaftskonversion im Wohnungsbau lag und dieser stark gefördert wurde (vgl. 6.6, 7.1). Eine Altlastensanierung der Wohnbauflächen hatte frühzeitig stattgefunden, so dass den Investitionen weniger Anforderungen entgegenstanden als einer unternehmerischen Standortwahl im produzierenden oder Dienstleistungsgewerbe. Harte Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitnehmer, die innerörtliche Verkehrssituation, Preise für Flächen und Gebäude, Subven-tionen und Fördermittel, Umweltschutzaufgaben, Anbindung an die Energie-, Wasser- und Abwassernetze, die Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsräume und die Nähe zu Absatzmärkten, Forschungseinrichtungen und Zulieferbetrieben sind für viele Unternehmen von wesentlicher Bedeutung. Sie werden ergänzt durch weiche unternehmensbezogene Faktoren wie Image und Erscheinungsbild von Gebieten, Umweltqualität, Netzwerke außerhalb des Unternehmens, Flexibilität, Aktivität und Kompetenz der öffentlichen Verwaltung und der politischen Entscheidungsträger, Planungssicherheit und viele andere (Maier/Beck, 2000, S. 100).

Ohne konkret standortanalytische Ausführungen für bestimmte Branchen oder gar Unternehmen abzugeben, wird bei all diesen Faktoren deutlich, dass viele Voraussetzungen im

Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt nach dem Abzug der WGT nicht gegeben waren. Zwar wurden im Leitbild für Wünsdorf bestimmte, dem Standort entsprechende Entwicklungen angestrebt (*vgl. 5.5*), doch lagen die Voraussetzungen wie zum Beispiel für die Entwicklung eines Dienstleistungszentrums nicht oder für die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben nur bedingt vor. Nach Knauer kann man einen Unternehmer noch heute nicht „an eine Fläche in Wünsdorf hinführen, die 200 Hektar groß ist, die super erschlossen ist und gleichzeitig nicht belastet“, weil eine solche Fläche nicht existiert. Trotz der Munitionsberäumung der Garnisonsstadt gäbe es Ahlgrimm zufolge unbekannte Variablen bezüglich anderer Altlasten, so dass die Kaufpreise für Grundstücke und Gebäude seiner Meinung nach nur symbolischen Wert hätten haben müssen, um Gewerbe Betreibende oder große Projektentwickler anzulocken. Der Vorteil der großen, zusammenhängenden Gebiete ist also schon durch den zu hohen Kaufpreis ad absurdum geführt worden. Grebe hätte Gewerbeflächen ausgewiesen und die Preise für Wohnbauflächen überteuert, um mehr Arbeitsplätze und weniger Wohnraum entstehen zu lassen. Nicht nur Tahiri ist folgerichtig der Ansicht, dass es äußerst schwierig war, einen Bedarf nach einer neuen Nutzung an der Konversionsfläche mit Ausnahme der Wohnnutzung zu erzeugen. Gründe dafür liegen des Weiteren in der Strukturschwäche, der Lage außerhalb des direkten Einzugsbereichs von Berlin und der Tatsache, dass noch kein funktionierendes wirtschaftliches Umfeld existierte, welches Wirtschaftsbeziehungen und kooperative Netzwerke ermöglichen konnte. Hinderlich war zudem, dass die Gewerbe Betreibenden, die sich im Konversionsgebiet niederlassen wollten, anfangs durch strenge Lärmschutz- oder Umweltschutzauflagen reglementiert wurden, weil man schwerpunktmäßig umweltfreundliche Gewerbe ansiedeln wollte (*Grebe / Brumm*). Auch der Imageverlust infolge des Rückzugs der EWZ und der Landesregierung von den ursprünglichen Plänen für Wünsdorf-Waldstadt sowie infolge der aktuellen Situation des Konversionsprozesses, der in den Zeitungsmedien stark diskutiert wird, hat interessierte Unternehmen von Investitionen abgehalten. Zwar 1993 positiv bewertet, tragen gleichfalls die Verkehrserschließung und die innerörtliche Verkehrssituation dazu bei, dass die Konversionsfläche kaum nachgefragt wurde, weil Investoren eine gute Standorterschließung prädestinieren (*vgl. 4.4, 5.4.2*). Recyclingfirmen haben sich aufgrund der Logistik- und Transportbedingungen nicht in Wünsdorf-Waldstadt sondern im Recyclingpark des benachbarten Töpchin niedergelassen (*Brumm*), dessen Fläche einst zur Wünsdorfer Garnison gehörte (*vgl. 5.1*).

Eine schnelle Autobahn- und Berlinanbindung durch eine vierspurige Straße hätte die Verkehrserschließung entscheidend verbessern können, konnte aber aufgrund des geringen Bedarfes und ökologischer Einwände bisher nicht realisiert werden (vgl. 6.2.2). Als Gegenbeispiel führt Knauer die B 101 als Verbindung von Jüterbog, Luckenwalde, Ludwigsfelde und Berlin an (vgl. 4.4.1). Ferner waren die Erreichbarkeit von Forschungseinrichtungen und die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte für bestimmte Branchen des tertiären Sektors nicht gegeben. Letztlich konnten die erhofften Synergieeffekte der Ansiedlung von Gewerbe keine Mehrnachfrage nach Wohnraum schaffen sowie keine infrastrukturellen Verbesserungen auch über das Konversionsgebiet hinaus bewirken. Bleibt zusammenzufassen, dass all die genannten Gründe mitursächlich für die geringe Nachfrage nach gewerblicher Nachnutzung waren.

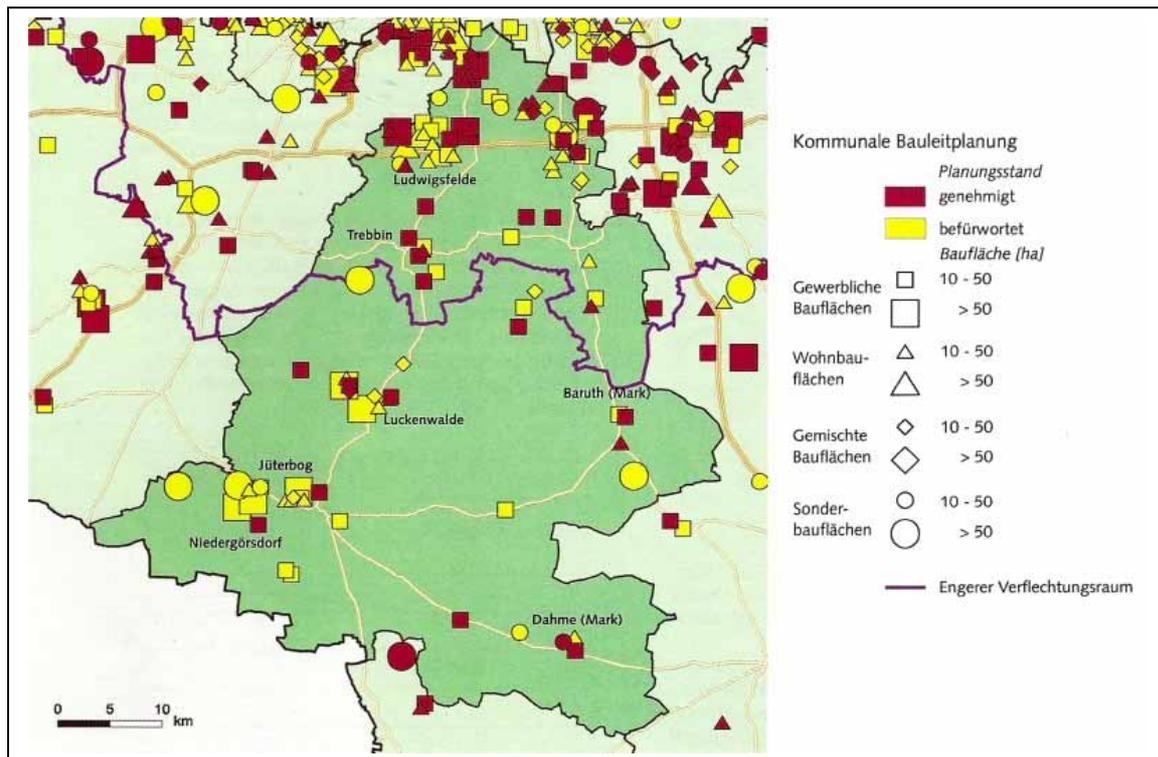
Daneben soll an dieser Stelle die Hypothese untersucht werden: Da zu viele Gewerbegebiete im Landkreis Teltow-Fläming in den 1990er Jahren ausgewiesen wurden, werden Gewerbeflächen im Konversionsgebiet kaum genutzt. Die Auswertung ist quasi eingebettet in den Erklärungsversuchen, ob Nachfrage nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche nicht bestand oder erzeugt werden konnte. Die Nachfrage nach Standorten für Industrie- und Gewerbeansiedlungen ist nicht nur überschätzt worden, weil die Großflughafenplanung bislang nicht umgesetzt wurde (vgl. 7.1), sondern auch weil Betriebe aus Berlin sich im Zuge der Suburbanisierung in der Regel nur bis kurz über den Autobahnring A 10 verlagerten (vgl. 4.1). 70 Prozent aller Gewerbegebiete des Landkreises Teltow-Fläming sind laut Ortsentwicklungsplanung seit der Wende zwischen der Berliner Stadtgrenze bis ungefähr fünf Kilometer südlich des Berliner Autobahnringes genehmigt worden (ARGE, 2002, S. 44). Mit standortentscheidenden Faktoren ausgestattet wie einer übergeordneten Straßenverkehrsverbindung und einer gesicherten infrastrukturellen Erschließung, haben sich Gewerbebetriebe vornehmlich dort angesiedelt. Dabei handelt es sich zumeist um Unternehmen des Transportgewerbes (ARGE, 2002, S. 67). Die größten Gewerbegebiete im engeren Verflechtungsraum von Teltow-Fläming sind das Güterverteilungszentrum in Großbeeren, der Preußen- und der Brandenburgpark in Ludwigsfelde sowie der Dahlewitzer Gewerbepark. Von ARGE (2002, S. 44) wird betont, dass „in der Region ein starkes Überangebot an Gewerbegebieten“ besteht. In den Landkreisen Teltow-Fläming und Dahme-Spreewald waren Ende des Jahres 2001 nur 65 Prozent der bestehenden Gewerbeflächen ausgelastet. Wie im Wohnraumsektor konkurrieren deshalb die Nachbargemeinden

untereinander, vor allem außerhalb der direkten Entwicklungsachsen und mit zunehmender Entfernung von Berlin. Wenn Unternehmen nach Standorten rund um Berlin suchen, müssen in der Regel innerhalb eines Jahres erschlossene Gewerbegebiete oder sogar fertige Werke, Produktionshallen und Ersatzteillager gefunden werden. Die Gemeinden und Kreise sind dann gefragt, den Unternehmensanforderungen aufgrund der starken Konkurrenzsituation kurzfristig zu entsprechen, um die Ansiedlung überhaupt möglich zu machen (*Heller*). Das Konversionsgebiet von Wünsdorf-Waldstadt konnte zu keiner Zeit mit diesen Ansprüchen mithalten. Ein genehmigtes und gleichzeitig erschlossenes Gewerbegebiet existiert schließlich bis heute nicht (*vgl. 6.1*), weil die Kommune bislang eine 90prozentige Gewerbeauslastung der vorhandenen Fläche an der Gutstedtstraße nicht nachweisen konnte, um von einer Förderung für die Erschließung zu profitieren. Zudem ist kein weiterer Bebauungsplan aufgrund der eingeschränkten Tätigkeit der EWZ fertig gestellt worden (*Brumm, 26.4.2005*). So hat sich der Umgang mit Gewerbeflächen auch in der ehemaligen Militärstadt als schwierig erwiesen.

Die Situation der Ausweisung von Baulandflächen und deren Planungsstand zum Jahrtausendwechsel wird für den Landkreis Teltow-Fläming in der folgenden Abbildung 33 verdeutlicht. Nicht ganz die Hälfte aller Bebauungsplanflächen waren zu dieser Zeit gewerbliche Bauflächen, wobei der Kreis im Land Brandenburg mit Abstand die Statistik nach Baufläche je Einwohner anführte. Insgesamt wurden davon bis dato 1.439 Hektar genehmigt, 2.268 Hektar befürwortet und 3.098 Hektar eingereicht (*LUA, 1999, S. 177*). Es wurden Gewerbegebiete entwickelt und strukturpolitisch gefördert, die den Flächenbedarf für gewerbliche Nutzungen bei Weitem deckten, „so dass die Konversionsflächen ... oftmals keine Chance mehr hatten, mitintegriert zu werden“ (*Ahlgrimm*). Schon Mitte der 1990er Jahre waren in den umliegenden Gemeinden und Städten Wünsdorfs so viele Gewerbegebiete entstanden und geplant, dass es nach Ahlgrimm aufgrund der Einzugsbereiche ein Trugschluss war, im Konversionsgebiet auch Gewerbegebiete entwickeln zu wollen, zumal die Entwicklung der Gewerbesuburbanisierung wie der Bevölkerungssuburbanisierung an Dynamik verlor. Die geringe Auslastung der Gewerbegebiete bestätigt dieses Argument. Auch die Kernstadt Zossen besitzt ein Gewerbegebiet, welches heute noch brachliegt. **Ein wichtiger Grund, warum gewerbliche Nutzung in Wünsdorf-Waldstadt kaum eine Rolle spielt, liegt also darin, dass zu viele Gewerbegebiete im Landkreis Teltow-Fläming in den 1990er Jahren ausgewiesen wurden.**

Die Hypothese hat sich bewahrheitet, muss aber insoweit eingeschränkt werden, als dass ihre Bedingung nicht allein ursächlich für die Wirkung ist, dass Gewerbeflächen im Konversionsgebiet kaum genutzt werden. Schließlich existiert nur ein Gewerbegebiet.

Abb. 33: Ausweisung von Baulandflächen und Planungsstand im Landkreis Teltow-Fläming am 31.12.1999



Quelle: LUA (2001, S.176)

Gewerbliche Nutzung meint neben produzierendem Gewerbe auch Dienstleistungsgewerbe. Dazu zählt die Tourismusbranche. In ihrem Ausbau besteht das größte Potenzial, das das Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt besitzt. Auch wenn die Schaffung eines attraktiven Freizeit- und Erholungsumfeldes Bestandteil des Leitbildes für Wünsdorf war (vgl. 5.5), so hat Abschnitt 6.2.3 ausführlich erfasst, dass die touristische Infrastruktur nur unzureichend entwickelt wurde. Grebe meint, dass man den „touristischen Aspekt vollkommen negiert“ hat. Wiederum ist die Ursache in der gezielten Fördermittlenkung des Landes auf den Wohnungsbau zu sehen, weshalb auch Mittel für die Rekreationsbranche zu kurz gekommen sind. Für das Haus der Offiziere beispielsweise hätte die Landesregierung

Brandenburg 800.000 Mark aufbringen müssen, um die russische Führung dazu zu bewegen, Inneneinrichtungen nicht zu demontieren und das Gebäude zu entkernen. Dies ist nicht geschehen, weshalb sich kein Investor finden ließ, der das militärhistorische Denkmal übernehmen, sanieren und umnutzen wollte (*Borchert*). Generell existierte bislang keine Nachfrage nach Wiedernutzung der meisten denkmalgeschützten Gebäude (*vgl. 6.3.3*), weil diese entkernt wurden und gleichfalls nicht den Marktbedingungen unterliegen. Schließlich stellt sich die Frage der Rentabilität, für welche Nutzung auch immer. Der Tourismusrahmenplan für die ehemalige Militärstadt, kofinanziert durch den EFRE, ist unter anderem deshalb nicht umgesetzt worden, weil sich die Fülle an Maßnahmen finanziell nicht realisieren ließen. Die Bücherstadt, ortsansässige Vereine und Einzelpersonen sind ohne weiteres daran interessiert, die vielen touristischen Highlights anzubieten. Sie sind aber dazu nicht in der Lage, weil beispielsweise die historischen Gebäude nicht ausreichend gesichert sind, die verkehrstechnische Erschließung problematisch ist, Vermarktungsschwierigkeiten bestehen und viele Projekte an der Finanzierung scheitern. Das Beispiel Multiversa AG, die als Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftsunternehmen das Konversionsgelände zu Teilen entwickeln und einige städtebauliche Ensembles in ihr Entwicklungskonzept einbezieht, hat gezeigt, dass ein Großinvestor potenziell dazu bereit sein kann, die Beräumung und die technisch-infrastrukturelle Erschließung der Flächen selbst zu übernehmen.

Die Potenziale einer Stadt können nur der Stadtentwicklung dienen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. „Die städtebaulichen Ziele, die sich in Wünsdorf gesetzt worden sind mit der Landeskonzeption, haben die Entwicklungspotenziale und die Entwicklungsziele der Umlandgemeinden vollkommen ignoriert, so dass man dort abseits zu entwickeln versucht hat, was nicht schon woanders geplant wurde“, betont Ahlgrimm. Zurückliegende Darstellungen haben nachdrücklich zu erörtern versucht, dass die Potenziale der Konversionsstadt Wünsdorf-Waldstadt bis auf die Wohnbausubstanz nicht genutzt wurden, weil Nachfrage für größere Unternehmensansiedlungen des produzierenden oder Dienstleistungsgewerbe aufgrund der schlechten Standortbedingungen bzw. Marktbedingungen nicht bestand und im Zuge des Konversionsprozesses diese nicht weitreichend verbessert wurden. Deshalb hat Wünsdorf-Waldstadt den Marktwettbewerb gegenüber anderen Standorten verloren. Die Förderpolitik, die speziell den Tourismussektor nur unzureichend unterstützte, hat ihren Teil dazu beigetragen, obwohl in der Erholungs- und Freizeitfunktion das größte

Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt liegt. Die Ausdehnung der Militärstadt als Potenzial zu betrachten, war nicht falsch. Im Vorfeld wäre aber klar zu entscheiden gewesen, dass 590 Hektar zu groß sind, um sie von vornherein zu verplanen, auch in Anbetracht der Kosten für Sicherung, Altlastensanierung und Infrastrukturen. Zwar fungierten Kernelemente des Leitbildes für Wünsdorf als Entwicklungsvorstellungen, doch eine Grundkonzeption mit der Festlegung von Prioritäten und der Herangehensweise fehlte.

**Es kann demzufolge geschlussfolgert werden, dass die Chancen für die Stadtentwicklung nicht genutzt wurden, weil Nachfrage nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche nicht bestand oder erzeugt werden konnte.** Die Kausalität dafür muss zum Teil in der massiven Gewerbeflächenausweisung im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin erkannt werden. Nur wenige Kleingewerbebetriebe wie Einzelhandelseinrichtungen, einzelne Baufirmen und ein Handwerkerhof, eine Tankstelle und mehrere Gaststätten fanden im Konversionsgebiet Standortmerkmale, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung funktionierten und den Gegebenheiten des Standorts entsprachen. Ahlgrimm vertritt den Standpunkt, dass die vielen Handicaps des Standorts Wünsdorf-Waldstadt dazu hätten führen müssen, dass man von vornherein sich auf Kleingewerbe orientiert und keine separate Unternehmensansiedlung anstrebt. Demgemäß wären Mischgebiete, in denen „sowohl Wohnungsbauten als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen sind“ (Leser, 1997, S.516), in Verbindung mit der Konzentration auf die wesentlichen touristisch-ausbaufähigen Strukturen und der Förderung der Bücherstadt wirtschaftlich aber auch sozial am nachhaltigsten für die Ausrichtung der Stadtentwicklung gewesen. Diese Punkte hätten Inhalte der Landeskonzeption und -förderung sowie der fortführenden Arbeit durch die EWZ werden sollen, weil dadurch die Potenziale bestmöglich im Rahmen der vorhandenen Nachfrage auszunutzen gewesen wären. Das heißt, der Konversionsprozess wäre durch ein Konzept, über das Konversionsgebiet hinaus konzipiert (vgl. 7.1), eine gesicherte Fördermittelführung für die Gesamtentwicklung, die Steuerung über den Kaufpreis der Grundstücke und Gebäude (Brumm) und die Orientierung auf eigene Potenziale und marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen ohne eine starre Ausrichtung auf den Wohnungsbau optimal zu beeinflussen gewesen.

### 7.3 *Bedeutungsverlust der Nachfrageorientierung*

Dass die Bedarfsorientierung bei der Liegenschaftskonversion der einstigen Garnisonsstadt Wünsdorf eine untergeordnete Rolle gespielt hat, obwohl die Brandenburgische Landesregierung eine an der Nachfrage orientierte Entwicklung anstrebte (vgl. 5.5), wurde durch die vorhergehenden Abschnitte eindeutig belegt. Denn „wenn der Bedarf da gewesen wäre, wären die Wohnungen jetzt voll“ (Borchert) und der bauliche Bestand durch funktionsfähige Wirtschaftsstrukturen genutzt. Der Ansatz, durch die Priorität ‘nachfrageorientiert’ die Entwicklungspotenziale auf Dauer nutzbar zu machen, war sinnvoll und hätte dazu führen müssen, andere Gesichtspunkte dem unterzuordnen. Denn auch Konversionsnutzung muss sich nach den Erfordernissen des Marktes richten (Knauer). Nichtsdestoweniger ist es wichtig, strukturpolitische oder raumordnungspolitische Aspekte nicht zu vernachlässigen, weil einerseits die Strukturpolitik wie definiert (vgl. 6.5) eine unausgewogene Wirtschaftsstruktur verbessern bzw. zurückgebliebene Gebiete entwickeln und diese den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen anpassen soll. Andererseits soll die Raumordnungspolitik durch die bewusste Handhabung geeigneter Instrumente zu einer zielbezogenen und planmäßigen Gestaltung, Entwicklung und Nutzung von Räumen und Regionen führen. Aus diesem Grunde wurde die Hypothese entwickelt: Da man sich zu sehr an strukturpolitischen oder raumordnungspolitischen Gesichtspunkten orientierte, verlor die Bedarfsorientierung an Bedeutung. Es stellt sich also die Frage, woran man sich beim Konversionsprozess orientierte. Waren also die Strukturpolitik oder die Raumordnungspolitik maßgeblich an der Entwicklung von Wünsdorf-Waldstadt beteiligt oder gibt es andere Gründe für den Bedeutungsverlust der Nachfrageorientierung?

Der ehemalige Ministerpräsident des Landes Brandenburg, Stolpe, forderte in einer Kabinettsitzung von verschiedenen Ministern deshalb eine Konzeption für Wünsdorf, weil die Garnisonsstadt zu groß war, als dass man es sich erlauben konnte, die Flächen brachliegen und verfallen zu lassen (Heller). Erst dieses Vorgehen resultierte in einem Wettstreit der Wünsdorf-Konzepte, das in dem Beschluss der Landesregierung von 1995 endete. Das heißt, die Militärstadt Wünsdorf einer Liegenschaftskonversion zu unterziehen, war ein politischer Wille, der in einer politischen Zielstellung aufging. Von Bedeutung dabei waren, wie Knauer hervorhebt, „die emotionalen Dinge“, also die architektonisch, historisch und kulturell bedeutsamen städtebaulichen Ensembles, die man unbedingt einer Konversionsnutzung

zuführen wollte. Auch wenn Ahlgrimm davon ausgeht, dass man durch die Konversion der Wünsdorfer Militärliegenschaft „strukturpolitisch Beispiel schaffen“ wollte, „was man mittlerweile aus einer Konversionsfläche machen kann“, so hat doch der Ansatz und der Verlauf der Standortkonvertierung in Wünsdorf-Waldstadt gezeigt, dass es sich hierbei nicht um Strukturpolitik handelt, weil auf Veränderungen der Wirtschaftsstruktur nicht abgezielt wurde, obwohl „die Brandenburger Landesregierung die Konversion in Landesgesetzen, Richtlinien und Förderprogrammen als konsequente Strukturpolitik verankert“ hat (*MW/MSWV, 2003, S.9, vgl. 1.2*). Bestimmte Entwicklungen sind anders verlaufen, eine Zielanpassung hat es aber zumindest bis zur Modifizierung des ursprünglichen Kabinettsbeschlusses im Jahr 2003 nicht gegeben. Behördenverlagerung und großräumige Wohnbebauung haben mit strukturpolitischen Maßnahmen nur wenig zu tun. Fördergelder zum Einsatz in die örtlichen Wirtschaftsstrukturen sind ausgeblieben, weil man sich nicht an den Potenzialen orientierte, sondern die Liegenschaftskonversion vordergründig an die Bedingung der Realisierung des Großflughafens in Sperenberg oder Schönefeld knüpfte. Generell hat im Land Brandenburg ein Gesamtkonzept zu geeigneten und nachfrageorientierte Nutzungsvorstellungen auf Konversionsflächen gefehlt. Dieser Meinung ist auch Ahlgrimm, der betont, dass man nicht alle militärisch genutzten Flächen „wieder beleben“ kann. Andere, mit günstigeren Standortmerkmalen ausgestattete Konversionsflächen wie Jüterbog wären eher für Behörden und Wohnnutzung in Frage gekommen als Wünsdorf-Waldstadt. Doch die Bedeutung des Militärstandortes Wünsdorf veranlasste die damalige Landesregierung dazu, ihn als Prestigeprojekt und als Beispiel für urbane Konversion zu gebrauchen (*vgl. 2.1, 5.5*).

Schon erwähnt wurde, dass die Landesplanung der Landespolitik zuarbeiten musste (*vgl. 5.5*). Dies geschah zunächst bei der Ausweisung von Zossen und Wünsdorf im zentralörtlichen System Brandenburgs als Mittelzentrum und der Kennzeichnung Wünsdorfs im Leitbild der Dezentralen Konzentration als Ort mit besonderem Handlungsbedarf und später bei der Herabstufung vom Mittelzentrum (*vgl. 1.2, 5.1, 6.5*). Die Konversionsstadt ist kein Ergebnis raumordnerischen Handelns. „Die Raumordnung hat ... der Politik zwar nachgegeben, indem sie den Standort als potenzielle Siedlungsfläche unter dem Hinweis ‘Flughafen’ genommen hat“, erklärt Knauer, „aber das, was daraus wurde, hat mit Markt und Raumordnung und Schönefeld gar nichts zu tun“. Den landesplanerischen Grundsätzen und Zielen (*vgl. 1.2*), Streu-,

Splitter- und bandartige Siedlungen sowie Zersiedlung durch Konversion zu vermeiden, die Siedlungsentwicklung am Schienenverkehrsnetz und im Zuge der Gemeindeneugliederung auf den historisch gewachsenen Hauptort zu konzentrieren, ist in Wünsdorf-Waldstadt keinerlei Rechnung getragen worden. Ganz im Gegenteil hat man ihnen durch politische Entscheidungen entgegengewirkt: Die Begriffe 'bandartige Siedlung' und 'Dispersion' sind genannt worden. Ebenso wurde darauf geachtet, die Problematik der Siedlungsentwicklung dahingehend zu verdeutlichen, dass sie sich eben nicht am Schienenverkehrsnetz und am historisch gewachsenen Hauptort konzentrierte; gleichgültig, ob damit Wünsdorf oder Zossen gemeint ist. Grundvoraussetzung der dezentralen Konzentration sind optimale Infrastrukturbedingungen, die durch staatliches Handeln geschaffen werden müssen (*Heller*). Dies ist im Wünsdorfer Konversionsgebiet gleichfalls nicht der Fall. Dezentrale Konzentration ist zudem abhängig von weiteren Strukturen und Ressourcen des Raumes sowie vom vorhandenen Humankapital. Für Knauer ist beispielsweise der Holzindustriestandort in Baruth, 15 Kilometer südlich von Wünsdorf, „ein gelungenes Beispiel für Dezentrale Konzentration“, weil genügend Fläche in diesem ländlichen und dünn besiedelten Gebiet des äußeren Entwicklungsraumes vorhanden ist, die Industrie mit diesem Raum zu tun hat und die Arbeitsplätze den Anforderungen genügen. „Zur Förderung der Dezentralen Konzentration auf Wünsdorf einzugehen“ ist Knauers Ansicht nach keine Maßnahme, die im Sinne des Leitbildes geschehen ist, weil „der ländliche Raum ... nicht an Konversion gebunden“ ist. Doch dieses Vorgehen war nicht durch die Raumordnung bedingt. Die Raumordnung musste sich hingegen den landespolitischen Entscheidungen unterordnen und die Wünsdorfer Liegenschaftskonversion in ihre Pläne integrieren, um Zuwanderung und Behördenverlagerung in diesem Ausmaß zu legitimieren (*vgl. 5.5*).

Das heißt also, dass die Struktur- sowie Raumordnungspolitik nicht den Wünsdorfer Konversionsprozess ausgelöst oder beeinflusst haben, sondern aus emotionalen Überlegungen die Garnisonsstadt für die Konversion von der Landesregierung Brandenburg ausgewählt wurde, ohne die Bedarfsorientierung bei der Konvertierung in den Vordergrund zu stellen, weil es letztlich darum ging, anfangs mit Erfolgssaussichten und der Modellhaftigkeit solcher Projekte zu werben. Das Eingreifen der Landesregierung durch die Kabinetttvorlage von 2003 diente der Schadensbegrenzung für die Stadt Zossen und des Imageverlusts. Die eingangs formulierte Hypothese ist folglich als falsch zu deklarieren. **Die Bedarfsorientierung verlor nicht deshalb an**

**Bedeutung, dass man sich zu sehr an strukturpolitischen oder raumordnungspolitischen Gesichtspunkten orientierte.**

Man muss dagegenhalten, dass ein strukturpolitisch und raumordnungspolitisch beeinflusster Konversionsprozess die Nachfrageorientierung hätte unterstützen können. Denn Strukturpolitik und Raumordnungspolitik können sich gleichwohl an der Nachfrage orientieren (*Tahiri*).

*7.4 Kooperationen*

Kooperationen zwischen kommunalen, regionalen, wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Akteuren haben in vielen Beispielen auch abseits der Konversion positive Entwicklungen hervorgerufen, weil Planung als kommunikativer, dynamischer und offener Prozess kooperative Planungsverfahren beinhaltet, „die größere Flexibilität und ‘Treffgenauigkeit’, die erweiterte Einbeziehung von Fachwissen, die stärkere Orientierung an einer Konsensfindung, die Initiierung von neuen Kooperationsbeziehungen zwischen Akteuren und einfachere Verfahrensabläufe ... sowie eine größere Akzeptanz und damit auch eine Verbesserung der Umsetzung“ erreichen können (*UBA, 2000, S.46*). So sind zum Beispiel bei der Wirtschaftsförderung, im Tourismus oder beim Ressourcenschutz kooperative Netzwerke, Programme und Institutionen entstanden. Der Einsatz kooperativer Instrumente in Wünsdorf-Waldstadt war von besonderer Bedeutung, um den kostenintensiven, großräumigen und schwierigen Konversionsprozess transparent zu machen, um fachliches Know-how zu bündeln und um neue Ideen und Auswege aus der sich abzeichnenden Entwicklung zu finden. Fraglich ist, ob koordiniertes Akteurshandeln begleitende Ansätze und Konzepte zu den Vorhaben und Prozessen im Konversionsgebiet entwickeln konnte. Dieser Abschnitt geht folglich der These auf den Grund: Kooperationen zwischen Akteuren kommunaler und regionaler Ebene haben den Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt nur schwach unterstützt. Dabei ist mit schwacher Unterstützung gemeint, dass bestimmte Akteure oder Akteursnetzwerke durch unzureichende Partizipation, Information oder Wirkungsfähigkeit keinen ausreichenden Beitrag zur Entwicklung im Konversionsgebiet beisteuern konnten. Mithilfe der Experteninterviews war es möglich, den Beitrag einzelner Akteure einschätzen zu lassen und nach den Gründen dafür zu suchen.

Die besonders stark von Konversion betroffenen Gemeinden haben erkannt, dass man zur Nutzung der Chancen, die in dem Flächenangebot der Konversion liegen, aber auch zur

Bewältigung der damit einhergehenden Probleme, den Erfahrungsaustausch nutzen, die Ziele und Forderungen gemeinsam verfolgen und gegenüber der Politik gemeinsam vertreten sollte. Deshalb wurde das 'Forum für Konversion und Stadtentwicklung' {FOKUS} im Land Brandenburg, als kommunales Netzwerk 1997 gegründet. Es umfasst heute 16 brandenburgische Kommunen inklusive Zossen, in deren Gemeindegebiete 59 WGT-Liegenschaften auf einer Fläche von knapp 10.000 Hektar liegen. Außerdem zu FOKUS zählen die Projektgruppe Konversion der Brandenburgischen Technischen Universität {BTU} in Cottbus sowie das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung {IRS} in Erkner. Die Vertreter der FOKUS-Kommunen und -Institutionen treffen sich regelmäßig zur Verbesserung der Konversionsmethoden und -verfahren und zur Formulierung gemeinsamer Positionen, um das Konversionsgeschehen möglichst transparent zu halten, Politik und Verwaltungen für zu lösende Konversionsprobleme zu sensibilisieren und die zuständigen Landesbehörden bei der Fortschreibung organisatorischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen zu beraten und begleiten. Kontakt sucht FOKUS nicht nur zum Landtag und zur Landesregierung, sondern auch zum Bundestag, zum Europaparlament und zur Öffentlichkeit. Auch aus diesem Grunde wird seit 1998 die Veranstaltungsreihe 'Konversionssommer' durch das Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg, FOKUS und die Brandenburgische Bodengesellschaft betrieben, um „einerseits die deutlich sichtbaren Erfolge der Konversionsaktivitäten im Lande Brandenburg zu vermitteln und andererseits, zum Beispiel durch die zeitweise Öffnung von bislang unbetretbaren Arealen, die Problematik zu verdeutlichen, die noch in diesem Prozess steckt“ ([www.fokus-net.de/akt.htm](http://www.fokus-net.de/akt.htm)). Die durch die Landesregierung befürwortete Arbeit von FOKUS hat dazu geführt, dass die Auflösung des 'Grundstücksfonds Brandenburg', ein vom Ministerium für Finanzen vertretenes Sondervermögen der vom Land Brandenburg übernommenen 100.000 Hektar ehemaliger WGT-Liegenschaften, um zwei Jahre verschoben wurde. Durch diesen Fond konnte die BBG bislang Kofinanzierungsanteile für die landeseigenen Flächen selbst substituieren, weil nach den Förderrichtlinien der Europäischen Union entscheidend ist, dass diese Anteile aus dem Mitgliedsland kommen. Das bedeutet zudem, dass durch das 'Prinzip des revolverenden Fonds' weiterhin die Kosten für die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung der Liegenschaften aus den Erlösen der verkauften Grundstücke gedeckt oder schwer bzw. nicht verwertbare Flächen aus den Erlösen anderer Liegenschaften saniert oder

renaturiert werden konnten. Seit dem 1.1.2005 wird dennoch das Sondervermögen des Grundstücksfonds, auf dessen Basis die von der BBG erwirtschafteten Kofinanzierungsanteile von den betroffenen Gemeinden für die Konversion zielgerichtet eingesetzt werden konnten, in den allgemeinen Landeshaushalt überführt, wodurch keine Schwerpunktförderung für Konversion mehr von Seiten des Landes möglich wird. Da eine solche Kofinanzierung in der einstigen Garnisonsstadt Wünsdorf von vornherein nicht durchführbar gewesen ist, weil nicht die BBG sondern die finanziell beschränkte EWZ Eigentümer der Flächen wurde, konnte im Konversionsgebiet prinzipiell nicht nach diesem Schema gefördert oder die Liegenschaft direkt durch die Bodengesellschaft entwickelt werden. Die daraus resultierenden Probleme der Finanzierung wurden in Abschnitt 6.5 dargelegt. Zwar wurde dieses Prinzip also in seiner Wirksamkeit durch die Vertreter von FOKUS verlängert. Aber einerseits ist durch das Engagement nicht erreicht worden, dass das Sondervermögen dauerhaft von Bestand ist. Andererseits brachte die Verlängerung der Stadt Zossen und somit der Konversionsfläche Wünsdorf-Waldstadt keinen Vorteil, weil das Leistungsvermögen des Grundstücksfonds sich hier nicht entfalten konnte wie in vielen anderen Kommunen des Landes Brandenburg, in denen die Brandenburgische Bodengesellschaft in Entwicklungsvorhaben von Wohn- und Gewerbeflächen involviert ist. Für Brumm ist es daher unergründlich, warum die EWZ für die Garnisonsstadt und die BBG für den Truppenübungsplatz zuständig war, zumal dadurch zusätzliches Personal gebunden wurde. Ahlgrimm vermutet, dass durch die Weiterentwicklung der Wünsdorfer Garnisonsstadt durch die BBG eine bessere Kommunikation zwischen ihr, dem Land und seiner Institutionen sowie der Kommune möglich gewesen wäre, weil zwei Landesgesellschaften –die LEG und die EWZ– somit nicht in den Konversionsprozess integriert worden wären.

Auch wenn das 'Forum für Konversion und Stadtentwicklung' auf Landesebene Ansprechpartner, Opposition, Organisator, Berater und Begleiter in Sachen Konversion ist, so ist doch die Wirkungsfähigkeit dieses Netzwerks auf kommunaler Ebene im Falle Wünsdorf-Waldstadt stark eingeschränkt, weil das FOKUS-Anliegen auf gemeinsamen Interessen beruht und nicht den Schwerpunkt auf das ehemalige Hauptquartier der WGT legen kann, auch wenn es sich dabei um das größte Konversionsvorhaben Deutschlands handelt. Ähnliche Standpunkte vertreten Vogt, Knauer, Ahlgrimm, Braune und Borchert. Wie FOKUS ist auch das 'Netzwerk für Konversion im Ostseeraum' {CONVERNET}, das auf transnationale

Zusammenarbeit und wechselseitige Unterstützung einiger von Konversion betroffener Kommunen, Regionen und Länder abzielt, kaum dazu befähigt, den Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt zu unterstützen (*MW/MSWV, 2003, S. 51 f.*).

Auf die Frage in den Experteninterviews, wie bedeutsam regionale Akteure sind, um Ansätze und Konzepte für den Konversionsprozess zu finden, wurde häufig der Landkreis bzw. die Kreisverwaltung Teltow-Fläming ins Gespräch gebracht. Der Kreis besitzt zwar keine Planungshoheit über das Konversionsgebiet, hat sich aber politisch durch seinen Landesbeauftragten für die Gründung der Waldstadt und den Anschluss an das frühere Gemeindegebiet Wünsdorfs eingesetzt (*vgl. 3*). Für Borchert steht demzufolge fest, dass von dessen Seite im weiteren Verlauf der Liegenschaftskonversion zu wenig geleistet wurde und die Entwicklung des Konversionsgebietes nicht nur „über bestimmte Köpfe“ hätte begleitet werden sollen (*Brumm*). Vogt fordert, dass die Kreisverwaltung und insbesondere der Landrat bzw. der Konversionsbeauftragte, Peer Giesecke, sich intensiver dem Wünsdorfer Konversionsprozess annehmen sollen. Das könnte soweit gehen, dass der Kreis Anträge auf Gemeindefördergelder für bestimmte Projekte in Wünsdorf-Waldstadt stellt, also in Eigenverantwortung die Stadt Zossen zwar nicht finanziell, aber kooperativ unterstützt, indem er die Koordination übernimmt. Als Musterbeispiel benennt Vogt die Tätigkeiten des Landkreises Havelland zur Erschließung der Döberitzer Heide und ihres Kasernenumfeldes ([www.la21-doeberitzer-heide.de](http://www.la21-doeberitzer-heide.de)). Heller von der Planungsabteilung des Landkreises Teltow-Fläming erinnert allerdings daran, dass der Kreis die meisten Konversionsflächen im Land Brandenburg besitzt und somit der verwaltungstechnische Aufwand zu groß ist, um eine Koordination mit allen konversionsbetroffenen Gemeinden zu gewährleisten. Unzureichende Partizipation und Wirkungsfähigkeit des Landkreises bei der Konversion behinderten folglich eine Kooperation mit der Gemeinde Wünsdorf und der Stadt Zossen und mithin eine fortführende Unterstützung beim Konversionsprozess.

Stark diskutiert wird die Transparenz des Konversionsgeschehens, also „die Offenlegung von Entscheidungsabläufen sowie des Ressourcenverbrauchs der durch Planung implizierten Maßnahmen“ (*UBA, 2000, S. 48*). Brumm kritisiert, dass die einst eigenständige Gemeinde Wünsdorf nur schwach im Konversionsprozess integriert gewesen sei und zu spät in die Planungen der EWZ einbezogen wurde. Zudem war sie schlecht informiert über die Möglichkeiten, die eine Kommune besitzt.

Beispielsweise mangelte es in der damaligen Amtsverwaltung Zossen, durch die auch ein Landesbeauftragter für Konversion in Wünsdorf gestellt wurde (vgl. 3), an einem Zuständigen für Fördermittel. Sie fügt hinzu, dass dies speziell für eine kleine Gemeinde enorm wichtig sei, weil ehrenamtliche Gemeindevertreter nur wenig Zeit für die gemeindliche Arbeit aufbringen können. Besonders die Regionalplanung war über bestimmte Aspekte der Planungen für Wünsdorf in Unkenntnis. Knauer beklagt nicht nur die geringe Integration der regionalplanerischen Ebene beim Informationsfluss sondern auch die fehlende Partizipation an der Stadtplanung für Wünsdorf-Waldstadt. Stellungnahmen, in denen Kritik über das Ausmaß der Stadtentwicklungskonzeption für die ehemalige Militärstadt geübt wurde, seien weder von der EWZ, noch von der Kommune, noch von der Genehmigungsbehörde berücksichtigt worden. Infolgedessen wurde nicht nur auf den potenziellen Siedlungsflächen gebaut, sondern auch in den Rückbauzonen des Regionalplanes Havelland-Fläming. Diesbezüglich besteht noch heute keine Einigung zwischen Landes- und Regionalplanung, weil landesplanerisch Flächentypen ausgewiesen sind, die in Wünsdorf-Waldstadt von Wachstum ausgehen (Knauer). Auch die LEG beanstandet, dass sie zum Beispiel zum Abrissprojekt nicht befragt wurde. Zudem erklärt Tahiri, dass man teilweise die Planungen der EWZ nicht nachvollziehen könne.

Nimmt man mangelnde Kooperationen bei der schon behandelten Wohnbau- und Gewerbeflächenausweisung zwischen Kommunen an (vgl. Abb. 33), so kann man eine nicht an der Konversionsentwicklung im Land Brandenburg orientierte Bauleitplanung unterstellen. Ahlgrimm ist der Ansicht, dass eine Steuerung der Ausweisung von Gewerbegebieten im Hinblick auf die Situation im Konversionsgebiet durchaus sinnvoll gewesen wäre. Eine Koordinierung von Landes- oder Landkreisebene hätte allerdings fatale Folgen für die Kommunen, den Landkreis und das Land aufgrund der starken Konkurrenzsituation nach sich gezogen, weil sich Unternehmen an anderen Standorten angesiedelt hätten (Heller). Maßnahmen der Regional- und Bauleitplanung wie gemeinsame Flächennutzungsplanungen oder die Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete sind zudem in der Vergangenheit nur selten erfolgreich gewesen (UBA, 2000, S. 47). Generell kann man feststellen, dass bei der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt Kommunikationsprobleme aufgetreten sind. Diese Behauptung wurde schon durch die Installation des Radwanderweges über den Truppenübungsplatz belegt (vgl. 6.3). Auch das Projekt Fläming-Skate hätte Grebe zufolge Wünsdorf und das Konversionsgebiet mit anbinden

können. Der Streit über Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Schulsporthalle sowie mangelhafte Kooperation beim Ausbau der touristischen Infrastruktur oder bei der Abstufung der Wohnbebauung wurden bereits erörtert (vgl. 6.2.1, 6.2.3, 7.1). Auch die Unterbrechung des Abrissprojekts begründet sich in Kommunikationsproblemen zwischen den beteiligten Akteuren (vgl. 6.5). Grebe (27.4.2005) hebt zudem die schlechte Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Zossen und Wünsdorf hervor, die im Zuge der Gemeindegebietsreform dazu geführt hat, dass die Vertreter des Ortsteils Wünsdorf weiterhin nach Eigenständigkeit ihrer Kommune streben. Als anfangs beispielhaft für Kooperationen auf kommunaler Ebene kann der Wünsdorfer Gewerbestammtisch angeführt werden, bei dem sich erstmalig am 8.8.2001 durch Einladung der Wünsdorfer Bürgermeisterin 50 ortsansässige Unternehmen versammelten, um die Attraktivität der Gemeinde für Investoren und Unternehmer zu verbessern. Besonderes Anliegen der Koordination und gemeinsamen Vertretung der Interessen von Verwaltung und Wirtschaft bestand in dem Abbau der Beschränkungen für Werbeschilder an der B 96 (MAZ, ZR, 14.8.2001). Doch schon nach kurzer Zeit sind regelmäßige Treffen des Unternehmerstammtischs ausgeblieben.

Ursächlich für Kommunikationsprobleme von der kommunalen zur Landesebene und innerhalb der Landesebene ist nach Meinung von Brumm die Verantwortung einzelner Landesministerien in Potsdam für Konversion. So hatte das MSWV die Federführung über die Konversionsentwicklung, während die EWZ als Entwickler für das Finanzministerium zuständig war. Vogt hebt hervor, dass zu Beginn der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt allerdings die Organisationsstruktur innerhalb der Landesregierung den landesweiten Konversionsprozess begünstigte. So wurde ein Bevollmächtigter für die Konversion in der Staatskanzlei berufen, der gleichzeitig Bevollmächtigter des Ministerpräsidenten für die WGT war. Heute unterliegt hingegen die Federführung bei der Konversion dem Referat für Konversion im Ministerium für Wirtschaft, das im Organigramm hierarchisch weiter unten eingebunden ist. Dennoch ist sein Beitrag für Konversion nicht unbeachtlich, da man sich wie erwähnt weiterhin für europäische Fördermittel einsetzt und in Fragen der Finanzierung berät (vgl. 6.6). Unter dem Vorsitz des Wirtschaftsministeriums koordiniert die 'Interministerielle Arbeitsgruppe Streitkräfte und Konversion' {IMAG}, die durch die BBG beraten wird, „die verschiedenen konversionspolitischen Aktivitäten der Landesregierung und die damit verbundene Abstimmung zwischen den einzelnen

Ministerien“ (MW, 2001, S. 16). Durch die Vertreter aller Landesministerien erarbeitete man innerhalb der Arbeitsgruppe die ‘Leitlinien für Konversion im Land Brandenburg’ sowie die ‘Konzeption zur zivilen Nachnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaften’. In den Leitlinien ordnete man an, einen jährlichen Konversionsbericht vorzulegen. Zudem wurden der ‘Ratgeber und Arbeitshilfe’ für Konversion in Brandenburg und regelmäßig Informationsbroschüren zum Stand der Konversion und als Hilfe für die Gemeinden sowie zum Zwecke der parlamentarischen Kontrolle veröffentlicht. Dadurch konnte ein Regelwerk bzw. ein Arbeitsfeld in der Landesregierung kreiert werden, das in keinem anderen Bundesland zuvor existierte (Vogt). Dem ungeachtet sind für Borchert die hierarchischen Zwischenschichten einer der Gründe für die aktuelle Situation in Wünsdorf-Waldstadt. Dass die städtebauliche Entwicklung vorwiegend „der kommunalen Ebene“ entspringen soll, weil hier der Sachverstand gebündelt und vor Ort eingesetzt werden kann, erklärt Ahlgrimm. Deshalb wäre es seiner Meinung nach besser gewesen, den Kommunen die Federführung über die Liegenschaftskonversion zu übertragen und die Ministerien diesen nachzuordnen.

Wenn auch nicht alle Akteure und Akteurskonstellationen näher betrachtet wurden, so ist doch hervorzuheben, dass die interviewten Experten zumeist keinen ausreichenden Beitrag aus Kooperationen zur Entwicklung des Konversionsgebietes beobachten konnten. Die Institutionen innerhalb der Landesregierung Brandenburg und die durch sie geschaffenen Akteure haben auf Landesebene durch Kooperationen zwar nennenswerte Instrumentarien entwickelt, die gemeinsam steuernd und beratend wirken. Allgemein jedoch war der Konversionsprozess auf kommunaler Ebene und damit in Wünsdorf-Waldstadt für viele Interviewpartner nicht transparent genug, weshalb Entscheidungen und Maßnahmen heute oft als unrealistisch empfunden werden. Fehlende Transparenz begründet sich vor allem in der Tatsache, dass die Organisationsstruktur für Konversion verkompliziert wurde und somit über die Dauer des Konversionsprozesses kein einheitliches System der Organisation existierte. Begleitende Ansätze und Konzepte sowie fördernde Maßnahmen zu den Vorhaben und Prozessen sind nicht oder nur kaum entwickelt worden. Gründe dafür lagen in unzureichender Partizipation, Information oder Wirkungsfähigkeit der aufgeführten Akteure. Auch die sinnvolle Einrichtung des Gewerbestammtisches agierte nur für kurze Zeit, um gemeinsame Ziele der ortsansässigen Wirtschaft zu erreichen. Das heißt: **Kooperationen zwischen Akteuren kommunaler und**

**regionaler Ebene haben den Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt nur schwach unterstützt.** Die These muss bestätigt werden, weil die oben genannten Vorteile, die aus kooperativen Maßnahmen resultieren können, nicht oder nur geringfügig eingetreten sind. Die Auflösung der EWZ-Geschäftsstelle hat zudem noch dazu geführt, dass der Moderator und Koordinator des Konversionsprozesses nahezu untätig geworden ist und deshalb keine neuen Kooperationsbeziehungen zwischen Akteuren initiiert werden konnten.

### *7.5 Militärgeschichte des Standorts*

Ungeachtet der vielen Gründe, warum der Ist-Zustand der Konversionsstadt Wünsdorf-Waldstadt vom Soll-Zustand abweicht, worauf im Eingang des nächsten Kapitels in tabellarischer Form zurückgegriffen wird, könnte auch das Problem dieser Konversion darin liegen, dass die Stadt nicht zivilen, sondern militärischen Ursprungs ist, knapp ein Jahrhundert lang militärischer Nutzung unterlag und nun erstmalig zivil genutzt wird. Mit anderen Worten: *Weil die Stadtentwicklung über 100 Jahre eng verflochten mit dem Militär war, ist sie heute umso schwieriger zu handhaben.* Mit der letzten Hypothese dieser Arbeit wird demgemäß untersucht, ob die Problematik der Liegenschaftskonversion der Wünsdorfer Garnison nicht im Ansatz der Konversion selbst begründet ist, diese militärisch genutzte Fläche zivil umzuwandeln.

Im Ausgang des 19. Jahrhunderts wurden zwar viele Garnisonsstädte im Berliner Umland ausgebaut, doch neue Standorte, die die Installation von großflächigen Truppenübungsplätzen ermöglichen würden, wurden aufgrund der verbesserten Waffentechnologie erforderlich (*vgl. 3*). Die neuen militärischen Flächen wurden bewusst in großen Freiräumen angelegt, die weit entfernt von größeren Städten lagen. Damit schuf der Staat Orte in einem ländlichen Raum, der für militärische Zwecke bestens geeignet war. Lüders vergleicht die militärische Standortwahl mit der Standortwahl für Industriestandorte in der DDR. In den peripheren Räumen brachte man schwere Industrien unter, deren Strukturen nach der Wende durch staatliches Eingreifen aufrechterhalten versucht wurden. Beispiele dafür findet man an der Oder in den Städten Schwedt oder Eisenhüttenstadt, in die viele Fördermittel geflossen sind. Sowohl durch die militärische als auch durch diese Industriestandortwahl sind künstlich Orte generiert worden, die nicht am Marktmechanismus geknüpft waren und durch ziviles Handeln nicht entstanden wären. Die Wahl für die Militärstadt Wünsdorf orientierte sich an

Standortfaktoren wie großflächige Raumverfügbarkeit in einem dünn besiedelten Gebiet mit relativ großer Entfernung zu Berlin und kleineren Zentren. Heller schlussfolgert daraus, dass die militärische Nutzung dem Raum um Wünsdorf Anfang des 20. Jahrhunderts „aufgestülpt“ worden ist. Zur gleichen Zeit erweiterte man bereits vorhandene Garnisonen in Potsdam, Luckenwalde, Rathenow, Neuruppin, Fürstenwalde und Frankfurt/Oder. Die Militärstadt Wünsdorf ist demgegenüber „erst geboren worden“ in einem ländlichen Raum und in Nachbarschaft zu dem kleinen Dorf Wünsdorf (*Ahlgrimm*). Das bedeutet allerdings auch, dass das riesige Konversionsvorhaben in Wünsdorf anderen innerstädtischen Konversionsprojekten gegenübersteht, die in einem Umfeld mit mehr Einwohnern und einem größeren wirtschaftlichen und infrastrukturellen Potenzial realisiert wurden. Hier stellen die Flächenpotenziale eine wichtige und langfristige Reserve für die Stadtentwicklung dar.

Die Ulanenkaserne in Fürstenwalde zum Beispiel ist durch ein in den gesamtstädtischen Entwicklungsprozess eingebettetes Flächenmanagement zur Wohnbebauung und für die Bereitstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen umgenutzt worden. Dabei wurde der zusätzliche Verwaltungsaufwand durch das 'Büro für Konversionsflächenmanagement' übernommen, das die Interessen aller am Konversionsprozess Beteiligten berücksichtigt. In Luckenwalde wurde in dem ehemaligen Strafgefangenenlager durch die 'Biotechnologiapark Luckenwalde GmbH' ein biotechnologischer Campus in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung geschaffen. Die Labore, Büros, Gemeinschaftseinrichtungen und baureif erschlossenen Gewerbeflächen sowie das branchenorientierte Technologie- und Gründerzentrum bieten sowohl der Stadt Luckenwalde als auch der Region ein Leistungsvermögen zur Clusterbildung, zur Aus- und Weiterbildung hochqualifizierten Personals und zum Strukturwandel durch das breite Dienstleistungsangebot und die Arbeitsmöglichkeiten. Zudem können dadurch Impulse für innovative wirtschaftliche Neuansätze von Luckenwalde ausgehen. Durch die Integration der militärisch genutzten Fläche konnte in Rathenow früh eine gewerbliche Nutzung anvisiert werden. Mittlerweile haben sich auf dem Gelände Unternehmen der optischen Industrie angesiedelt. Sie ermöglichen der Stadt Rathenow, ihren Ruf als Wiege der optischen Industrie zu festigen und wie Luckenwalde Impulsgeber mit regionaler Ausstrahlung zu werden (*MW, 2001, S. 50 ff.*). Die drei Beispiele haben eines gemeinsam gegenüber Wünsdorf: Die militärische Nutzung kann schon aufgrund der harten und weichen

Standortfaktoren der Mittelzentren einfacher durch eine zivile ausgetauscht werden (*Heller*).

Dadurch, dass die Wünsdorfer Liegenschaft jahrzehntelang militärisch in Anspruch genommen war, haben sich Zivilisten und Unternehmer abgewöhnt, das Gebiet als zugänglich zu betrachten. Das durch die städtebauliche Situation erschwerte Zusammenwachsen von Wünsdorf, Waldstadt und Zossen (*vgl. 6.4*) ist für Sickert „eine ganz schwierige Komponente“ in diesem Zusammenhang, weil die einstige Militärstadt für viele Bürger „immer noch tabu“ ist und es Wünsdorfer gibt, die noch nie in der Waldstadt gewesen sind. Diese Ansicht vertritt auch Vogt, durch die er darauf anspielt, dass die Konversionsfläche ins Bewusstsein der Menschen gerückt werden muss. Durch diesen, als „mentale Konversion“ bezeichneten Prozess müsste deutlich gemacht werden, dass die ehemalige Militärstadt „etwas ist, was zu ihnen gehört“, in der „sie auch Verantwortung übernehmen“ und „vielleicht auch ins Risiko gehen“ und Investitionen tätigen können. Als Beispiel für gelungene mentale Konversion und private Investition ohne öffentliche Fördermittel führt Vogt den Kasernenkauf durch SAP von der Brandenburgischen Bodengesellschaft in Potsdam Nord an. Dort hat der Softwareentwickler die Flächen restlos beräumt, um einen privaten Technologie- und Wohnpark aufzubauen. Jedoch ist mentale Konversion gebunden an ein gelungenes Stadtmarketing und dem Besinnen auf die Potenziale der Stadtentwicklung (*vgl. 7.2*). Dass das militärhistorische Alleinstellungsmerkmal Wünsdorfs größtenteils nicht ausgeschöpft wurde, beschrieb bereits Abschnitt 6.2.3. Knauer ist zudem der Meinung, dass das Stadtmarketing für Wünsdorf und das Konversionsgebiet nicht ausreichend war, um die Potenziale ins Bewusstsein der Menschen zu rücken. Der Mangel an einer Touristeninformation wurde schon aufgezeigt (*vgl. 6.2.3*). Auch das Fehlen der andauernden Wirksamkeit eines Unternehmerstammtisches wurde beleuchtet (*vgl. 7.4*). Beispielhaft für misslungenes Stadtmarketing ist für Knauer die Homepage [www.wuensdorf.de](http://www.wuensdorf.de), die keinen Verweis auf die militärgeschichtliche Relevanz des Ortes beinhaltet und für Wohnungssuchende oder vor allem Gewerbe Betreibende bzw. potenzielle Investoren keine Informationen liefert. So gelangt man beim Link 'Gewerbe' in das Gästebuch der Internetseite ([www.wuensdorf.de/start.htm](http://www.wuensdorf.de/start.htm)).

Die Garnison des sowjetischen Oberkommandos in der DDR funktionierte bis 1990 weitestgehend autark, während wirtschaftliche Verflechtungen mit dem Umland danach zunahmen (*vgl. 5.3*). Durch das Zusammenbrechen der Güter- und Dienstleistungsströme nach dem Abzug der WGT, mussten

sich Wirtschaftskreisläufe neu entwickeln und der regionale Arbeitsmarkt an die neuen Bedingungen anpassen. Nach der politischen Bekenntnis zur Liegenschaftskonversion der Wünsdorfer Militärfäche hätte man eine Entwicklung der Umstrukturierung der Wirtschaftskreisläufe durch strukturpolitische Maßnahmen forcieren müssen, um das Konversionsgebiet und seine umgebenden Gemeinden mit neuen wirtschaftlichen Verflechtungen auszustatten und um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Da man aber heute eine unausgewogene Wirtschaftsstruktur in der Waldstadt und gleichzeitig eine nicht ausreichende Verfügbarkeit von Arbeitsstellen feststellen muss, wird die Problematik der Umwandlung der jahrzehntelang militärisch genutzten Liegenschaft in eine für zivile Zwecke besonders aussagekräftig repräsentiert. Die gegenwärtige Einwohnerzahl der ehemaligen Garnisonsstadt von rund 3.100 steht gegenüber einer Bevölkerungszahl von im Schnitt 50.000, die während der sowjetischen Zeit in dem Gebiet erreicht wurde und die um ein Vielfaches größer war. Riesige Flächen und Gebäudekomplexe musste man sichern. Die meisten Infrastrukturen wie die überdimensionierten Wasserleitungen mussten instand gesetzt werden, weil Bereiche sehr gestreut entwickelt wurden. Insgesamt wurde also ein finanzieller Aufwand für die Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt notwendig, den man nach den Vorstellungen, die Mitte der 1990er Jahre gewachsen sind, aufgrund der Größenordnung der Garnison praktisch nicht aufbringen konnte und der einzigartig und nicht kalkuliert war (*Ahlgrimm*). Braune argumentiert, dass demgegenüber von staatlicher Seite genug Geld vorhanden war, um den Militärstandort Wünsdorf im 20. Jahrhundert auszubauen. Der Unterschied zur Konversion besteht aber seiner Meinung nach nicht nur darin, sondern auch in der Tatsache, dass man Soldaten nach Wünsdorf hinkommandieren konnte, Bürger aber nicht.

Mit eigens für das Militär ausgesuchten Standortfaktoren, ist das Wünsdorfer Konversionsgebiet noch heute gegenüber den genannten Konversionsflächen in den Mittel- und Oberzentren im klaren Nachteil. Dies ist nicht nur den Fehlern in der Planungskonzeption und Kalkulation sowie im Rückzug der EWZ begründet. Es ist dies auch der Fall, weil die öffentlichen Ausgaben für die Konversion nicht in ausreichendem Maße durch private Investitionen aufgrund verschiedener Ursachen wie mangelhaftem Stadtmarketing oder fehlende Erfolge durch Kooperationen ergänzt werden konnten. Bis 2001 wurden von der Brandenburgischen Landesregierung insgesamt 170 Millionen Mark in den Standort investiert. Gleichzeitig sind 100 Millionen

Mark aus EU-Fördermitteln eingesetzt worden. Dagegen sind von privaten Investoren rund 200 Millionen Mark geflossen, die durch 130 Millionen Mark zinsverbilligte Darlehen bezuschusst wurden (*MAZ, ZR, 15.5. / 30.6.2001 / Berliner Morgenpost, 17.5.2001*). Die Fördermittel haben demnach nicht private Investitionen in einem Verhältnis von 1:5 nach sich gezogen. Es bleibt zu resümieren, dass die Probleme der Liegenschaftskonversion in Wünsdorf-Waldstadt auch aus der Militärgeschichte des Ortes resultieren. Die abschließende Hypothese dieser Arbeit kann in Anbetracht dessen nur als wahr erklärt werden. **Weil die Stadtentwicklung über 100 Jahre eng verflochten mit dem Militär war, ist sie heute umso schwieriger zu handhaben-**

## 8. Fazit und Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen

### 8.1 Tabellarischer Vergleich des Soll- und Ist-Zustandes

In den Kapiteln 5 und 6 wurden ausführlich der Soll- und Ist-Zustand des Konversionsgebietes Wünsdorf-Waldstadt erörtert. Um letztlich das Fazit der Arbeit darzustellen, werden an dieser Stelle in einem tabellarischen Vergleich die Ziele und Vorhaben für die Konversionsstadt, die zwischen 1994 und 1998 entwickelt wurden und zumeist bis 2005 erfüllt werden sollten, der aktuellen Situation gegenübergestellt. Lediglich das Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' wurde später betrieben, wird aber trotzdem in Ergänzung des Verkehrskonzepts in die Tabelle miteinbezogen. Diese Tabelle soll es ermöglichen, auf einfachem Wege die abweichenden und übereinstimmenden Positionen festzustellen. Hierbei werden nur die wichtigsten, für diese Arbeit relevanten Absichten der Landesregierung Brandenburg, des 'Wohnungspolitischen Konzepts für Wünsdorf', des städtebaulichen Rahmenvertrages und der informellen Planungen von EWZ und Gemeinde Wünsdorf evaluiert. Folgende Symbolik wird zum Zwecke der Evaluation verwendet:

Abb. 34: Tabellarischer Vergleich des Soll- und Ist-Zustandes des Konversionsgebietes

Ziel erreicht: **X** Ziel teilweise erreicht: **O** Ziel nicht erreicht: **—**  
(bei Quantitäten mit Prozentangabe)

Soll-Zustand	Grundlage	Ist-Zustand
9.000 Einwohner im Konversionsgebiet	Kabinettsbeschluss 733/95	<b>O</b> ca. 3.100 EW (34%)
12.800 Einwohner in der Waldstadt	Bereichsentwicklungsplan (1996)	<b>O</b> ca. 2.850 EW (22%)
Ansiedlung von Deutschen aus Russland	Wohnungspolitisches Konzept (1994)	<b>X</b>
4.252 Wohnungen im Bestand oder als Neubau sowie An- und Zubau	Wohnungspolitisches Konzept (1994) Kabinettsbeschluss 733/95	<b>O</b> ca. 2.000 WE (47%)
Erschließung von Flächen und Anlagen für Gewerbegebiete	Rahmenvertrag (1996)	<b>—</b>
Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben	Kabinettsbeschluss 733/95	<b>O</b> Nur wenige Betriebe
Entwicklung eines Dienstleistungszentrums mit Hotels, Kongress- und Tagesstätten	Kabinettsbeschluss 733/95	<b>—</b>

*Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?*

Aufbau von Einrichtungen der Bildung und Fortbildung	Kabinettsbeschluss 733/95	○ Grundschule
Schaffung eines Verwaltungszentrums für 1.000 Landesbedienstete	Kabinettsbeschluss 733/95	X
Verlagerung des Wohnstandortes der Landesbediensteten	Kabinettsbeschluss 733/95	—
Ansiedlung von Bundesbediensteten	Kabinettsbeschluss 733/95	—
Zusammenwachsen der historischen Ortslage Wünsdorfs mit der Waldstadt durch die Entwicklung eines Ortszentrums	Kabinettsbeschluss 733/95 Städtebaulicher Wettbewerb (1998) Bebauungsplan 'Am Bahnhof' (2001)	—
Nordstadt: Standort für attraktives Wohnen	Kabinettsbeschluss 733/95	X
Umsetzung eines Abrissprogramms	EWZ	○ In technischen Bereichen, Fortführung erforderlich
Erhalt der Ensemblewirkung	Kabinettsbeschluss 733/95	X
Ortskernumfahrung Zossen	Kabinettsbeschluss 733/95	X
Ortsumfahrung von Wünsdorf, Waldstadt und Zossen	Bundesverkehrswegeplan (1992) Flächennutzungsplan Wünsdorf (1992) Bereichsentwicklungsplan (1996)	—
Erneuerung von Privatstraßen und kommunalen Straßen, Rad- und Gehwegen	Rahmenvertrag (1996)	○ verkehrs- infrastrukturelle Mängel des EWZ-Eigentums
Anlegen von vier Kreisverkehren	Verkehrskonzept (1997)	—
Vernetzung der Nord- und Südstadt durch Grünverbindungen für Fußgänger und Radfahrer	Bereichsentwicklungsplan (1996)	—
Entlastung des Straßennetzes in zentralen Bereichen durch verkehrsberuhigte Gebiete und die Einrichtung von Fußgängerbereichen	Verkehrskonzept (1997)	○ Keine Fußgängerzonen und starker Durchgangs- verkehr in der Nordstadt
Integration der Umgehungsstraße	Verkehrskonzept (1997)	—
Optimierung der innerörtlichen Busverbindungen und Abstimmung mit dem regionalen Busverkehr	Verkehrskonzept (1997) Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' (2000)	○ Schlechte Erreichbarkeit von innerörtlichen Zielen
Neuordnung und Verdichtung der Haltestellen	Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' (2000)	○ Zwar Neuordnung, aber keine Verdichtung

Bauliche Verbesserung der Wartestellen bzw. -häuschen	Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' (2000)	○ Neubau trotz vorhandener Altbauwartestellen
Optimierung des Schülerverkehrs	Projekt zur 'Errichtung von Bushaltestellen in der Gemeinde Wünsdorf' (2000)	X
Erneuerung und Installation von technischen Infrastrukturen in den Bereichen Wasser/Abwasser, Energie und Telekommunikation	Rahmenvertrag (1996)	○ Bessere Stellung der Waldstadt gegenüber Wünsdorf
Einrichtung von Sport-, Freizeit- und Spielplatzanlagen	Rahmenvertrag (1996)	○ Sektorale Unterversorgung, vor allem im Freizeitbereich
Schaffung von drei Kindertagesstätten	Rahmenvertrag (1996)	X
Ausbau kultureller Einrichtungen	Rahmenvertrag (1996)	○ Dezentrale Unterversorgung
Einrichtung eines Museums	Tourismusrahmenplan (1998)	X
Ausstellungen zur Konversion	Tourismusrahmenplan (1998)	—
Besichtigung der Anlagen und architektonischen Ensembles	Tourismusrahmenplan (1998)	○ nur Bunkeranlagen zugänglich
Wiedernutzung der vielfältigen militärischen Sporteinrichtungen	Tourismusrahmenplan (1998)	—
Erschließung des umfangreichen Naturpotenzials	Tourismusrahmenplan (1998)	○ Truppenübungsplatz größtenteils unzugänglich
Weiterentwicklung der Bücherstadt	Tourismusrahmenplan (1998)	X
Stärkung der Tourismusfunktion durch Informationssysteme, Logistik und räumliche Vernetzung	Tourismusrahmenplan (1998)	—
Bildung einer Großgemeinde aus Wünsdorf, Lindenbrück und der Waldstadt	4. Gemeindegliederungsgesetz (1996)	X Großgemeinde in der Stadt Zossen aufgegangen
Kooperation über den Standort Waldstadt hinaus, mit den Nachbargemeinden, dem Kreis und der Regionalplanung	Kabinettsbeschluss 733/95	—
Organisation, Moderation und Steuerung der Kooperation durch die EWZ	Kabinettsbeschluss 733/95	— Auflösung der EWZ-Geschäftsstelle 2001
Private Investitionen 5:1 zu den öffentlichen Fördermitteln	Kabinettsbeschluss 733/95	—

Quelle: Eigene Bearbeitung (2005)

## 8.2 Fazit

Der tabellarische Soll-Ist-Vergleich hat doch einige Schwachstellen in der Zielerreichung aufgezeigt. Insbesondere ist der Aufbau von neuen Wirtschaftsstrukturen misslungen. Diese Tatsache hat großen Anteil daran, dass die wohnungspolitischen Maßnahmen, die einer intensiven Förderpolitik unterlagen, nur in vermindertem Umfang umgesetzt werden konnten. Gleichzeitig hat diese Förderpolitik dazu beigetragen, dass der Aufbau städtischer Funktionen wie die Dienstleistungsfunktion, darunter die Versorgungsfunktion, oder die Verkehrsfunktion in Wünsdorf-Waldstadt vernachlässigt wurde. Es wird unzweifelhaft deutlich, dass der Anspruch der Brandenburgischen Landesregierung zu hoch war, die Zielerreichung in einem Zeitraum von zehn bis 15 Jahren zu gewährleisten. Allein schon der Indikator Einwohnerzahl ist signifikant dafür. Aus heutiger Sicht ist das Ziel, dass 9.000 Einwohner im Konversionsgebiet oder nach dem Bereichsentwicklungsplan gar 12.800 Einwohner in der Waldstadt leben, vollkommen unrealistisch. Dennoch darf man die bis heute verwirklichte Entwicklung nicht nur negativ auslegen. Ein physiognomischer Unterschied zwischen 1994 und heute ist erkennbar. Auch wenn die EWZ als Motor des Konversionsprozesses weitgehend inaktiv geworden ist, so wurden doch durch die informellen Planungsinstrumente, privatunternehmerisches Engagement sowie den städtebaulichen Vertrag zwischen der EWZ und den Gemeinden Wünsdorf und Waldstadt städtebauliche, infrastrukturelle und funktionelle Fortschritte erzielt und somit Teilziele erreicht. Allerdings genügen diese nicht einer Marktvoraussetzung Wünsdorf-Waldstadts, um sich gegenüber benachbarten Gemeinden im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin durchzusetzen und mit dem Image von innerstädtischen Konversionsprojekten in Mittel- und Oberzentren Brandenburgs mithalten. Man könnte behaupten, dass der Wünsdorfer Konversionsprozess dies nicht bewerkstelligen muss, weil er standortbedingt benachteiligt ist. An dieser Stelle darf aber nicht der modellhafte Charakter unberücksichtigt bleiben, den man dem Konversionsvorhaben unter Agitation mit dessen Erfolgsaussichten auferlegte. Deshalb kann die Entwicklung der ehemaligen Militärstadt keinesfalls als „Beispiel für urbane Konversion“ bezeichnet und als auf andere Konversionsflächen übertragbares Modell gewertet werden.

Das Fazit dieser Arbeit entspricht der Feststellung, dass die formulierten Ziele nicht oder nur teilweise erreicht wurden. Es ergibt sich aber auch aus der Beurteilung, ob dieser Konversionsstandort überhaupt einer Liegenschaftskonversion unterzogen

werden kann. Konversion, als der Prozess der Umwandlung militärisch genutzter Ressourcen und Strukturen für zivile Zwecke, hat in Wünsdorf-Waldstadt nach ihrer Terminologie nur bedingt zur zivilen Umnutzung der militärischen Siedlungs-, Wirtschafts-, Sozial-, Freiraum- und Infrastruktur sowie der produktions- und lebensbedeutsamen Umweltgüter geführt. Dass die Sanierung und Nachnutzung der freiwerdenden Militärliegenschaft mit großen Problemen verbunden war und sein wird, wurde vordergründig mittels der Untersuchung der Thesen und Hypothesen aufgedeckt. Folgende Ergebnisse wurden hierdurch ergründet:

- Das Angebot an Wohnungen übersteigt bei weitem deren Nachfrage.
- In der Nordstadt ist die Auslastung der Wohngebäude weitaus höher als in der Südstadt, obwohl dort keine Bahnanbindung besteht.
- Das touristische Potenzial von Wünsdorf-Waldstadt und seiner Umgebung ist als hoch einzustufen, während die Chancen für eine internationale touristische Vermarktung jedoch nicht überzubewerten sind.
- Die Konversionsfläche im kommunalen Außenbereich der ehemaligen Militärstadt konnte nur erschwert einer Wiedernutzung zugeführt werden.
- Die vielen sanierungsfähigen Gebäude aus 100 Jahren Militärgeschichte können auch langfristig nicht allesamt genutzt werden.
- Die Liegenschaftskonversion stellt für die Kommune eine große strukturpolitische Herausforderung dar.
- Hoher Wohnungsleerstand in sanierten Gebäuden neben vielen baufälligen Gebäuden und eine mangelhafte gewerbliche Nutzung werden auch in Zukunft im Konversionsgebiet zu beklagen sein, wenn keine private oder öffentliche Mehrunterstützung erfolgt.
- Der hohe Wohnungsleerstand resultiert aus falscher Kalkulation bzw. Planung.
- Weil Nachfrage nach Wiedernutzung an der Konversionsfläche nicht bestand oder erzeugt werden konnte, wurden die Chancen für die Stadtentwicklung nicht genutzt.
- Ein wichtiger Grund, warum gewerbliche Nutzung in Wünsdorf-Waldstadt kaum eine Rolle spielt, liegt darin, dass zu viele Gewerbegebiete im Landkreis Teltow-Fläming in den 1990er Jahren ausgewiesen wurden.

- Die Bedarfsorientierung verlor nicht deshalb an Bedeutung, dass man sich zu sehr an strukturpolitischen oder raumordnungspolitischen Gesichtspunkten orientierte. Aus emotionalen Überlegungen wurde die Garnisonsstadt für die Konversion von der Landesregierung Brandenburg ausgewählt, ohne die Bedarfsorientierung bei der Konvertierung in den Vordergrund zu stellen.
- Kooperationen zwischen Akteuren kommunaler und regionaler Ebene haben den Konversionsprozess in Wünsdorf-Waldstadt nur schwach unterstützt.
- Weil die Stadtentwicklung über 100 Jahre eng verflochten mit dem Militär war, ist sie heute umso schwieriger zu handhaben.

Vor allem durch die letzten sechs Aussagen sind die Hauptursachen der Wünsdorfer Konversionsproblematik offenbart worden. Die Hauptverantwortung trägt die Brandenburgische Landesregierung und speziell ihr ehemaliger Ministerpräsident Stolpe, der die Konversion in Wünsdorf protegiert hat. Es ist missverstanden worden, dass die „Standortmerkmale entscheidend für die Wiedernutzung zur Konversion sind“ (*Knauer*). Vom Land installiert, kann der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf die Mitverantwortung zugeschrieben werden, weil sie sich planerisch „an vielen Stellen einfach verspekuliert hat“ (*Knauer*). Ohne ein Bundeskonversionsprogramm waren alle zu konvertierenden Standorte im Land Brandenburg und nicht nur die Wünsdorfer Liegenschaft stark abhängig vom landespolitischen Eingreifen. Insbesondere Wünsdorf, die größte Garnisonsstadt in der DDR, bedurfte aber staatlichen Handelns, um das größte Konversionsvorhaben der Bundesrepublik Deutschland zu werden. Denn für die nach der Fläche größte bebaute Militärstadt, in der die meisten Einwohner lebten, wurde durch die konzeptionelle Gestaltung des Konversionsprozesses der größte Aufwand finanzieller Unterstützung notwendig, wobei durch öffentliche Fördergelder große Summen privaten Kapitals impliziert werden sollten. Lässt man die wenigen erreichten Ziele außer Acht, so muss man dennoch behaupten, dass es generell nicht unmöglich war, diesen Ort einer Liegenschaftskonversion zu unterziehen. Mit der Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die vorhandenen Potenziale, mit einem gezielten Fördermitteleinsatz über die Wohnbebauung hinaus, mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und mit einem über den Konversionsstandort übergreifenden und nachfrageorientierten Flächenmanagement, das die Gesamtentwicklung berücksichtigt und entsprechend der Rahmenbedingungen Korrekturen vornehmen kann, war es möglich, das

Konversionsgebiet Wünsdorf-Waldstadt Erfolg versprechend zu entwickeln. Hierfür lag allerdings das Erfordernis in der Konzentration der Bebauung um den Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt und in einer frühzeitigen Zuweisung der Nordstadt zum Stadtgebiet Zossens, in einem transparenten Projekt, bei dem alle relevanten Akteure sowie die Bürger integriert sind und gemeinsam an der Entwicklung mitarbeiten können und in einer Stadtplanung, die auf die Verbesserung der innerörtlichen und überkommunalen Standortfaktoren hinarbeitet und die erschlossenen Flächen vermarktet. Insofern war der Vorschlag der LEG zur Konzeptsuche am besten geeignet (vgl. 5.5), der eine kleinräumige Entwicklung vorsah, bei der Flächen je nach Bedarf ihrer Zweckbestimmung nach umgewidmet werden konnten, ohne große Finanzmengen zu binden. Allerdings hätte in diesem Fall wie auch bei der realen Entwicklung die Notwendigkeit im Rückbau von Gebäuden und in der Beräumung der Flächen in näherem Umfeld der Erschließung und Gebäudesanierung bestanden.

Die große Mehrheit der im Abschnitt 8.1 dargestellten Ziele wurde nicht oder nur teilweise erreicht. Da aber nicht festgestellt werden konnte, dass die für das Konversionsgebiet formulierten Ziele in ihrer Gesamtheit nicht erreicht wurden und dass die Liegenschaftskonversion der Garnison generell unmöglich ist, muss das Fazit dieser Arbeit die als Titel verwendete Oberthese verneinen. **Konversion ist kein 'totgeborenes Kind' in Wünsdorf-Waldstadt.** „Es ist ein Kind geboren worden mit vorauszu sehenden Behinderungen, und die Behinderungen hat man weiter geduldet, anstatt Maßnahmen einzuleiten“, mit denen man hätte „die Entwicklung besser vorantreiben können“ (Brumm). Auch Lüders beschreibt das Konversionsvorhaben passend mit den Worten: „Die Gigantomanie ist ein totgeborenes Kind.“ Dass Konversion „Made in Brandenburg ... ein Referenzprojekt“ ([www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123895&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123895&_siteid=90)) ist, wird durch das geschaffene Regelwerk bzw. Arbeitsfeld innerhalb der Landesregierung (vgl. 7.4) und durch die in der Konversionsbranche tätigen Unternehmen untermauert. Mit diesem Know-how, den Instrumentarien und den Netzwerken können neue Aufträge und Märkte östlich von Brandenburg seit der EU-Osterweiterung erschlossen werden. Für Vogt ist es deshalb nicht sinnvoll, wenn in der öffentlichen Wahrnehmung Wünsdorf als Misserfolg neben einer Abfolge von fehlgeschlagenen Großprojekten wie Lausitzring, Cargo-Lifter und Chipfabrik geführt wird, die Ministerpräsident Stolpe arrangiert hat, weil dadurch dem Image der Konversionsbranche und der Konversionsprojekte geschadet wird. Doch für die

Menschen und handelnden Akteure vor Ort ist der Konversionsprozess einfach enttäuschend (MAZ, ZR, 30.6.2001), weil man sich auf die 'Visionen' der Landesregierung verlassen hat, sich vernachlässigt fühlt und die Stagnation beobachten muss. Aus diesem Grunde ist es verständlich, wenn Meinungen vertreten und in der Presse veröffentlicht werden, die die Wünsdorfer Liegenschaftskonversion besonders negativ darstellen. Aktuelles Beispiel ist das Projekt der Multiversa AG (vgl. 6.6), das zuletzt betitelt wurde mit den Worten: „Träume, Schäume, Seifenblasen“ (MAZ, ZR, 26.2.2005).

### *8.3 Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen*

Mit dem abschließenden Abschnitt dieser Arbeit werden Handlungsempfehlungen für die in den Konversionsprozess involvierten Akteure gegeben. Wiederum ist eine Tabelle dazu am besten geeignet. Durch sie werden Maßnahmen vorgeschlagen, die von bestimmten Akteuren umgesetzt bzw. koordiniert werden können oder finanziert werden müssen. Weil die massiven Wohnumfeldstörungen und das unattraktive Ortsbild, die sektorelle und dezentrale Unterversorgung an Gemeinbedarfseinrichtungen und die gewerbliche Schwäche Gefahren darstellen, die in den Szenarien unter Abschnitt 6.6 behandelt wurden, müssen sie vor dem Hintergrund getätigter privater und öffentlicher Investitionen sowie Fördermittel eingedämmt werden, um das bisher Erreichte zu sichern. Darüber hinaus sind die Handlungsempfehlungen dazu geeignet, Entwicklungsmöglichkeiten des Konversionsgebietes auszuschöpfen. Es geht also einerseits um die Beseitigung der Schwächen und um die Sicherung des Status Quo, andererseits um die Etablierung der Stärken. Mit der Tabelle wird keine prioritäre Handlungsrichtlinie vorgeschlagen. Vielmehr beinhaltet sie eine Aufzählung von Maßnahmen, die finanzielle Rahmenbedingungen und die unüberschaubaren räumlichen Entwicklungen nur schwer berücksichtigen kann. Eine Umsetzung aller Maßnahmen wird deshalb kurz- bis mittelfristig nicht möglich sein. Dies ist allerdings problematisch, da die europäischen Förderbedingungen sich nach 2006 für die Neuen Bundesländer verschlechtern werden (vgl. 6.6). Um Handlungsempfehlungen für bestimmte Entwicklungsszenarien zu geben, wäre es notwendig, eine detaillierte Stärken- und Schwächenanalyse zu erstellen, die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Akteure darzulegen und eine Nutzen-Kosten-Analyse zu erarbeiten. Dies ist im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich und aufgrund der Aufgabenstellung nicht notwendig.

Vordergründig sind die Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen gedacht, weil sie Planungshoheit über das Konversionsgelände besitzt, dessen Entwicklung sie als große strukturpolitische Herausforderung betrachtet (vgl. 6.5). Weil in Wünsdorf-Waldstadt Wohnnutzung nur bedingt funktioniert, muss als Zielsetzung eine Nutzung gefunden werden, die akzeptiert und gebraucht wird. Es wurde erarbeitet, dass in einer militärhistorisch-touristischen Nutzung und Vermarktung das größte Standortpotenzial liegt. Das heißt, dass man nun aus den Strukturen, die das Militär geschaffen hat, den größten Nutzen ziehen muss. Zudem müssen über das Konversionsgebiet hinaus Standortmerkmale angeboten werden, die marktfähig sind (Knauer). Durch ARGE (2002, S. 94) wurde ein neues Leitbild erarbeitet, das eine Entwicklung der ehemals eigenständigen Gemeinde Wünsdorf „in einem ausgewogenen sozialen Klima zu einem lebenswerten Ort zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen“ und zu einer „für Touristen attraktiven Kultur- und Freizeitstadt im Grünen“ vorsieht. Bei dieser Entwicklung dürfe „die militärhistorische Vergangenheit ... nicht negiert ... werden, da sie bei der Imagebildung auch im zukünftigen Profil der Gemeinde eine wichtige Rolle spielen soll“. An den sich anschließenden Maßnahmenplänen, an den Vorschlägen in den Experteninterviews und an einem Bericht zur Konversion am Standort Eggesin in Mecklenburg-Vorpommern orientieren sich die Handlungsempfehlungen (Klüter/Bunde/Dietrich, 2001, S. 105 ff.), die stark auf den Tourismussektor ausgerichtet sind, um ein möglichst breites rekreatives Angebot zu erzeugen und die Tourismusstrukturen zu stärken. Eine Diversifizierung der kommunalen Angebotspalette und eine interkommunale Verknüpfung sind vorteilhaft, weil sie eine monostrukturelle Ausrichtung des Tourismussektors verhindern und Nachfrage erzeugen. Vorteilhaft sind dabei die EU-Förderprogramme von LEADER+, die private Initiativen unterstützen können.

Auf zwei Punkte soll noch kurz eingegangen werden, weil sich deren Bedeutsamkeit nicht aus der Tabelle entnehmen lässt. Der Vorschlag zur Auflösung der EWZ und zur Übertragung ihres Eigentums an die Brandenburgische Bodengesellschaft wurde im Interview von Vogt unterbreitet. Die Kontraproduktivität der EWZ würde dadurch beendet, so dass die BBG die Liegenschaft aus dem 'Grundstücksfond Brandenburg' entwickeln könnte (vgl. 6.6, 7.1, 7.4). Das heißt, dass die Entwicklung der Konversionsflächen aus den Erlösen der verkauften Grundstücke oder aus den Erlösen anderer Liegenschaften gedeckt werden würde. Außerdem könnte die BBG Kofinanzierungsanteile für die Stadt Zossen substituieren.

Laut Vogt zeigte die Bodengesellschaft Interesse, als Entwickler an die Stelle der EWZ zu treten. Um ihr Know-how im Grundstücksmanagement einsetzen zu können, bedarf es allerdings einer Modulierung ihres Geschäftsbesorgungsvertrages durch das Finanzministerium. Dieses Vorgehen wäre nicht nur für Wünsdorf-Waldstadt von Vorteil, sondern auch für das Land, weil dadurch der Wert des Landesvermögens gesteigert werden könnte. Da die Landesregierung das Sondervermögen bis Ende 2007 als WGT-Liegenschaftsvermögen in den Landeshaushalt überführt haben und durch den 'Stufenplan für die BBG' die Bodengesellschaft abwickeln will, scheint die Umsetzung dieser Handlungsempfehlung jedoch nahezu unmöglich. Bereits am 1.1.2004 wurde ihr bestehender Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Ziel der Kostensenkung, der Leistungsoptimierung, der Verbesserung des Controllings und mit Blickrichtung auf die Abwicklung der Gesellschaft novelliert ([www.brandenburg.de/-sixcms/detail.php?template=mdf\\_detail&id=100031&\\_siteid=7](http://www.brandenburg.de/-sixcms/detail.php?template=mdf_detail&id=100031&_siteid=7))

*Abb. 35: Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen und ausgewählte Akteure*

Vorgeschlagene Maßnahme	Initiator	Anmerkungen, Restriktionen
PLANUNG / ORGANISATION		
Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Zossen mit allen Gemeindeteilen	Stadt Zossen	Beinhaltet ein Leitbild und Prioritäten der Stadtentwicklung und baut auf Szenarien auf wie Großflughafen Schönefeld oder Abwanderung
Auflösung der EWZ und Übertragung des Eigentums an die BBG zur Entwicklung der Liegenschaft aus dem 'Grundstücksfond Brandenburg', vorab Änderung ihres Geschäftsbesorgungsvertrages mittels des Finanzministeriums notwendig	Land Brandenburg (Finanzministerium)	Kofinanzierung und Entwicklung durch BBG würden so möglich, Interesse der BBG bestand bis zur Novellierung des WGT-Gesetzes und zum 'Stufenplan für die BBG'
Einrichtung eines Konversionsbeauftragten beim Bürgermeister der Stadt Zossen	Stadt Zossen	Ausschließlich zur Koordination des Konversionsprozesses
Kooperatives Erschließungs- und Anbindungskonzept für das südwestliche Flughafenumfeld	Landkreis Teltow-Fläming, BBI Flughafen Schönefeld, Stadt Zossen	

IMAGEKAMPAGNE / STADTMARKETING		
Gezieltes Marketing zum Zuzug neuer Einwohner	Stadt Zossen, Wohnungsgesellschaften	
Präsenz auf touristisch bedeutsamen Messen	Stadt Zossen, Bücherstadt	
Jährliche Anfertigung einer CD-ROM und einer Broschüre zur positiven Innen- und Außendarstellung des Konversionsgebietes als Teil der Stadt Zossen	Stadt Zossen	Zur Anwerbung von interessierten Kleingewerbetreibern und Tourismusunternehmen
Verstärkte Werbung in den Zeitungsmedien	Stadt Zossen	Auch unter dem Aspekt der Neubewerbung für die LAGA 2012
Verbesserung der Internetpräsenz von Wünsdorf und Zossen zum Zwecke des stärkeren Hervorhebens der Militärgeschichte	Stadt Zossen, Ortsvertreter Wünsdorf	
Intensivierung öffentlicher Veranstaltungen zur Erhöhung des Freizeit- und Kulturangebotes und zur Nutzung als Informations- und Marketingplattform	Ortsvertreter Wünsdorf, Wohnungsgesellschaften, Stadt Zossen	
Erarbeitung und Vermarktung neuer Angebote im Tourismussektor zum Zwecke der Ansiedlung neuer Unternehmen	Stadt Zossen	
Stärkung der Bücherstadt zu einem Tourismusassistenten für das Marketing	Stadt Zossen, Bücherstadt	Koordination der Werbestrategien durch die Bücherstadt
Besorgung eines Wohnmobils zur touristischen Werbung	Stadt Zossen, Bücherstadt	Stationäre und mobile Werbung möglich

KOOPERATIONEN

Gemeinsame Strategien zur Lösung von Konversionsproblemen	FOKUS	
verstärkte Sensibilisierung von Konversionsproblemen durch betroffene Kommunen	FOKUS, Stadt Zossen	
Öffentlichkeitsarbeit und Medienartikel zur Sensibilisierung der Wünsdorfer Konversionsproblematik bei Landespolitikern	Stadt Zossen, Ortsvertreter Wünsdorf	

*Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?*

Wiederaufnahme des Gewerbestämmtisches und gemeinsame Interessenvertretung z.B. beim Abbau der Beschränkungen für Werbeschilder	Ortsvertreter Wünsdorf	Werbemaßnahmen zur Weiterentwicklung des Standorts und zur räumlichen Orientierung
Bürgerforum zum Thema Konversion	Ortsvertreter Wünsdorf, Stadt Zossen	
'Runder Tisch' für informelle Treffen von Vertretern der Kommune, des Landkreises, der Regionalplanung, des Landes	Stadt Zossen	Transparenz und Ideenfindung durch Akteure oberhalb der kommunalen Ebene
'Runder Tisch' für informelle Treffen von Nachbargemeinden zur Abstimmung von kommunalen Vorhaben	Stadt Zossen	Kommunen wahren prinzipiell ihre Selbständigkeit
<b>TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR</b>		
Geländefahrten mit authentischen Kraftfahrzeugen	Bücherstadt	
Unterbringung authentischer Technik in Bunkern	Bücherstadt	
Aufbau einer Einrichtung für die Jugenderholung und Wissensvermittlung (Bunkerpark-Hotel)	Bücherstadt	
Förderung des Bunkerparks und weitere Herrichtung der Bunkeranlagen	Bücherstadt, Stadt Zossen	
Entwicklung des Museumsstandortes rund um die Bücherstadt durch Verlagerung des 'Museum des Teltow'	Landkreis Teltow-Fläming	
Einrichtung einer Touristeninformation in der Bücherstadt	Stadt Zossen	
Verknüpfung kommunaler und regionaler Tourismuselemente durch gemeinsames Marketing mithilfe der Touristeninformation	Stadt Zossen, Bücherstadt	
Verbesserung der Tourismuslogistik und des räumlichen Informationssystems	Stadt Zossen	

Gewährleistung der Zugänglichkeit städtebaulicher Ensembles durch bauliche Sicherungsmaßnahmen	EWZ	Erst durch Übertragung an BBG möglich
Erschließung des Truppenübungsplatzes und seiner Sehenswürdigkeiten durch weitere Radwanderwege, die mit den Nachbarkommunen verknüpft sind	Stadt Zossen, Forstgesellschaften	Räumung von Altlasten in unmittelbarer Umgebung von Verkehrswegen notwendig
Ausstellung zur Konversion in der Bücherstadt	Bücherstadt	
Schaffung eines russischen Kulturzentrums in Bücherstadtumgebung zur Nutzung als Museum oder Ausstellung der russischen Historie Wünsdorfs	Stadt Zossen, Bücherstadt	

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsbefragung zum Bedarf und Gestaltung eines Ortszentrums	Stadt Zossen	
Nach Szenarien und Bevölkerungsbefragung abgestimmte Planung zum in vermindertem Umfang zu realisierenden Ortszentrum	Stadt Zossen	Zum Beispiel erneut durch städtebaulichen Wettbewerb
Stärkung der Zentrumsfunktionen und des Bahnhofsumfeldes durch Sanierung und Erschließung von Gebäuden und Flächen für Dienstleistungseinrichtungen wie Autohändler, Kosmetiksalon, Restaurant oder Pension	Stadt Zossen	Auch zur Kaufkraftbindung der Landesbediensteten, große finanzielle Abhängigkeit
Festhalten am Abrissprogramm in den am meisten das Ortsbild beeinträchtigenden Flächen an der B 96 und der Bücherstadt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der touristischen Qualität	Stadt Zossen, Land Brandenburg	Starke Abhängigkeit von der Förderung durch die ILB
Abänderung des Abrissprogramms und Nutzung der übrigen Mittel für Investitionen in die Infrastruktur	Land Brandenburg, Stadt Zossen	
Baumanpflanzung im 'Wohnpark Waldesruh' zur Kaschierung des Plattenbaucharakters	Stadt Zossen	
Mitförderung der städtebaulichen Entwicklung der historischen Dorflage Wünsdorfs und des Bahnhofsumfeldes westlich der Bahnlinie und somit Umsetzung der Dorfentwicklungsplanung	Stadt Zossen	Aufgrund der Konversion stark vernachlässigt

*Konversion: Ein totgeborenes Kind in Wünsdorf-Waldstadt?*

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN		
Sanierung eines militärisch genutzten Sportplatzes / Stadions zum Zwecke des Schul- und Freizeitsports	EWZ	Erst durch Übertragung an BBG möglich
Schaffung dezentraler Einrichtungen für Jugend und Rentner	Stadt Zossen	
Erhöhung der Fläche öffentlicher Parks und wohnungsnaher Grünzüge durch Nutzung der Abrissflächen	Stadt Zossen	
Anwerbung eines Gaststättenbetriebes für das Bürgerhaus	Stadt Zossen, Ortsvertreter Wünsdorf	Frage der Rentabilität

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Schaffung eines Haltepunktes 'Bücherstadt' auf der Regionalbahnlinie zwischen den Bahnhöfen Zossen und Wünsdorf-Waldstadt zur regionalen Anbindung von Bücherstadt und Nordstadt	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg, Stadt Zossen, Bücherstadt	Planung zwischen Zossen/Bücherstadt und dem VBB in Verhandlungsphase, Fahrgastaufkommen und andere Bedingungen werden durch Verkehrsverbund geprüft
Verhinderung der Regionalbahnlinienführung, durch die Zossen und Wünsdorf-Waldstadt nicht mehr mit Schönefeld verbunden sein werden	Stadt Zossen	Durch Öffentlichkeitsarbeit
Bedarfsabschätzung für den Ausbau einer Ortsumfahrung von Wünsdorf, Zossen und Waldstadt und Abwägung mit der Maßnahme, den Fernverkehr über die L 74 abzuwickeln	Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming, Land Brandenburg, Bund	
Verbesserung der Verkehrsinfrastrukturen des EWZ-Eigentums durch Abänderung des Abrissprogramms	EWZ, Stadt Zossen	Eventuell kostenfreie Übertragung der Straßen, Wege und Plätze an die Stadt Zossen oder an die BBG
Einrichtung eines Sammelparkplatzes an der Bücherstadt	Stadt Zossen	
Schaffung von Fußgängerüberwegen / Zebrastreifen über die B 96	Stadt Zossen	
Bessere ÖPNV-Anbindung von Bücherstadt, Bürgerhaus und Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt	Landkreis Teltow-Fläming	
Einrichtung und finanzielle Unterstützung von Taxi-Shuttles zur Ergänzung des ÖPNV	Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming	

Vernetzung von Nord- und Südstadt durch Radwanderwege entlang einer Parklandschaft	Stadt Zossen	
Erschließung der Nordstadt durch Einbindung der Umgehungsstraße und Verbindung im Bereich der Grundschule oder Bücherstadt	Stadt Zossen	
Anbindung des 'Wohnpark Waldesruh' durch Ausfahrt am bislang 'unnützlichen' Kreisverkehr	Stadt Zossen	Einsparung der bislang verkehrsunsicheren Einfahrt
SONSTIGE WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR		
Zugang zur Nutzung von DSL	Stadt Zossen	
Förderung des Wohnstandortwechsels von Landesbediensteten durch finanzielle Anreize und Änderung der momentanen Begünstigungen	Land Brandenburg	
Kollektives Wohnungsbewirtschaftungskonzept zur Minimierung des Leerstands	private und öffentliche Wohnungsgesellschaften	
Erschließung des Gewerbegebietes an der Gutstedtstraße	Stadt Zossen	
Reduzierung der Gewerbesteuer und steuerliche Begünstigung für alle Selbständigen	Stadt Zossen, Land Brandenburg	
Erstellung eines Sport- und Freizeitanlagenkonzepts	Stadt Zossen	Ohne der Berücksichtigung der Planungen der Multiversa AG
Unterstützung der Multiversa AG bei der Umsetzung ihres Großprojekts	Stadt Zossen, Landkreis Teltow-Fläming	Trotz der großen Zweifel an der Realisierung

**Quelle:** Eigene Bearbeitung (2005)

Aus der Tabelle ist des Weiteren klar zu entnehmen, dass die Nachnutzung ausschließlich sanfter Art sein soll (*Ahlgrimm*). Über die touristische Entwicklung hinaus, die es nun massiv zu fördern gilt, muss die Stadtentwicklung darauf abzielen, Maßnahmen zur infrastrukturellen Aufwertung, zur Ansiedlung von Kleingewerbe, zur Erhöhung der Mietauslastung und zur Wiedernutzung von Sportanlagen durchzusetzen. Zu hinterfragen ist, ob die geplanten Abrissmaßnahmen in vollem Umfang erforderlich sind. Unstrittig ist jedoch, dass die am meisten das Ortsbild beeinträchtigenden

Flächen an der B 96 und der Bücherstadt zu beräumen sind, um das Wohnumfeld und die touristische Qualität zu verbessern. Allerdings könnte eine Änderung des Abrissprogramms, initiiert durch die Stadt Zossen, von Seiten des Landes dazu geeignet sein, die übrigen Mittel für Investitionen in die Infrastruktur zu nutzen. Denn zweifelhaft ist, ob der Rückbau von Gebäuden auf abgelegenen und nicht sichtbaren Flächen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur führt. Jedoch würden durch den kompletten Rückbau die Kosten für Sicherungs- und Erschließungsmaßnahmen drastisch gesenkt. All das hängt von der Förderung durch die ILB und dem Einlenken des Landes Brandenburg ab. Schließlich könnte die gerichtliche Verhandlung der Stadt Zossen gegen die Landesbank bis zu drei Jahre in Anspruch nehmen, weshalb vorerst vermutlich keine Abrisse stattfinden werden (*vgl. 6.5*)

## 9. Anhang

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Militärstandorte im Land Brandenburg 1989
- Abbildung 2 Das Leitbild der Dezentralen Konzentration in Berlin-Brandenburg
- Abbildung 3 Organigramm zum Verfahrensweg über die Wünsdorfer Konversionsflächen und die daraus resultierenden Eigentums- und Besitzverhältnisse nach 1993
- Abbildung 4 Interviewpartner sowie Ort und Termin des Interviews
- Abbildung 5a Heeressportschule
- Abbildung 5b Amerikanisches Luftbild von Maybach I
- Abbildung 6 Der Abzug der WGT am 30. August 1994
- Abbildung 7 Landkreis Teltow-Fläming und dessen verkehrsräumliche Beziehungen (2004)
- Abbildung 8 Ausschnitt aus dem LEP eV Brandenburg-Berlin (1998)
- Abbildung 9 Gemeinden im Amt Zossen mit Einwohnerzahlen von 1994 und Konversionsgebiet
- Abbildung 10 Standortpotentiale von Konversionsflächen im Großraum Berlin
- Abbildung 11 'Wünsdorfer Streifen' innerhalb des Konversionsgebietes
- Abbildung 12 Bevölkerungsentwicklung im Amt Zossen zwischen 1990 und 1994
- Abbildung 13 Altersgliederung der Bevölkerung in Teltow-Fläming und im Amt Zossen 1995
- Abbildung 14 Arbeitslos Gemeldete bei der Arbeitsamtsdienststelle Zossen von 1991 bis 1994
- Abbildung 15 Beschäftigtenanteile von 1989 und 1993 bei der Arbeitsamtsdienststelle Zossen in den einzelnen Wirtschaftssektoren
- Abbildung 16 Nutzungsformen in den Militärstädten 1 und 2 der Wünsdorfer Garnison 1993
- Abbildung 17 Nutzungsformen in den Militärstädten 3,4 und 5 der Wünsdorfer Garnison 1993
- Abbildung 18 Gebäudequalität in der Garnison 1993

- Abbildung 19 Handlungsvorschläge und Nutzungskonzept für die Südstadt
- Abbildung 20 Handlungsvorschläge und Nutzungskonzept für die Nordstadt
- Abbildung 21 2. Entwurf des Bebauungsplanes 44/03-a 'Am Bahnhof'
- Abbildung 22 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wünsdorf von 1990 bis 2002, geteilt nach Ortsteilen
- Abbildung 23 gewollte und reale Einwohnerentwicklung der Gemeinde Wünsdorf von 1995 bis 2004
- Abbildung 24 Auslastung der Wohngebäude in der Südstadt im Juni 2004
- Abbildung 25 Auslastung der Wohngebäude in der Nordstadt im Juni 2004
- Abbildung 26 Beschäftigungsstruktur in der Gemeinde Wünsdorf am 1.1.2000
- Abbildung 27 Unternehmen in Wünsdorf im Jahre 2002, prozentual aufgeteilt nach Ortsteilen
- Abbildung 28a Bürgerhaus in der Südstadt
- Abbildung 28b Grundschule und Kita in der Nordstadt
- Abbildung 29a Kreisverkehr
- Abbildung 29b Wohnpark Waldesruh (Tschitschendorf)
- Abbildung 30 Funktionelle Gliederung, städtebauliche Situation & Rückbaumaßnahmen in der Südstadt
- Abbildung 31 Funktionelle Gliederung, städtebauliche Situation & Rückbaumaßnahmen in der Nordstadt
- Abbildung 32 Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftspark Wünsdorf, städtebaulicher Gesamtplan
- Abbildung 33 Ausweisung von Baulandflächen und Planungsstand im Landkreis Teltow-Fläming am 31.12.1999
- Abbildung 34 Tabellarischer Vergleich des Soll- und Ist-Zustandes des Konversionsgebietes
- Abbildung 35 Handlungsempfehlungen für die Stadt Zossen und ausgewählte Akteure

9.2 Literaturverzeichnis

- Atteslander, P. 2000. *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 9. Auflage. Walter de Gruyter Verlag. Berlin/New York
- ARGE Ortsentwicklung Wünsdorf 2002. *Ortsentwicklungsplanung Wünsdorf*. Wünsdorf
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BFLR) 1993. *Konversion, Flächennutzung und Raumordnung. Materialien zur Raumentwicklung*. Heft 59. Bonn
- Berliner Morgenpost. 2001. "Das schwere Erbe der Roten Armee", 17. Mai
- Berliner Zeitung. 2001. "Die 'Feuerwehr der Regierung' hatte nur wenige Erfolge", 13. Juli
- Disarmament Topical Papers (DTP) 1991. *Conversion: Economic Adjustments in an Era of Arms Reduction*. Vol.1. Nr. 5. New York. S. 8
- Engelhardt, K. 1995. "Regionale Konversion in den USA." In: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS): *Konversion als Chance zur regionalen Entwicklung*. GRAUE REIHE. Materialien des IRS. Berlin. S. 15 – 26
- Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrendorf mbH (EWZ) 1996. *Bereichsentwicklungsplan (BEP)*
- \_\_\_\_\_. 1997. *Verkehrskonzept*
- Europäische Kommission 2004. *Eine neue Partnerschaft für die Kohäsion – Konvergenz Wettbewerbsfähigkeit Kooperation – Dritter Bericht über den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt*. Amt für amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften. Luxemburg
- Gemeinde Wünsdorf 1992. *Wünsdorf – Eine Chronik in Wort und Bild*. Geiger-Verlag. 1. Auflage. Horb am Neckar
- \_\_\_\_\_. 1992: "Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wünsdorf"
- \_\_\_\_\_. 1997. "Dorfentwicklungsplanung"
- \_\_\_\_\_. 2001. "2. Entwurf zum Teilbebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ "
- \_\_\_\_\_. 2002: "Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Wünsdorf"

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)  
1995. "Landesentwicklungsplan Brandenburg –  
Zentralörtliche Gliederung (LEP 1)"
- \_\_\_\_\_. 1998: "Landesentwicklungsprogramm Berlin-  
Brandenburg (Le Pro)"
- \_\_\_\_\_. 1998: "Landesentwicklungsplan für den engeren  
Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)"
- \_\_\_\_\_. 2003: "Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum  
Berlin-Brandenburg (LEP GR)"
- Gießmann, H.-J. 1995: "Abrüstung und Konversion in  
Deutschland." In: Institut für Regionalentwicklung und  
Strukturplanung (IRS). *Konversion als Chance zur regionalen  
Entwicklung*. GRAUE REIHE. Materialien des IRS. Berlin.  
S. 9 – 14
- Grebe & Kauffmann Ingenieurbüro 2004. "Rückbaumaßnahmen  
in Waldstadt Süd und Waldstadt Nord." Wünsdorf
- Hopf, C. 1978. "Die Pseudo-Exploration – Überlegungen zur  
Technik qualitativer Interviews in der Sozialforschung."  
In: Zeitschrift für Soziologie. S. 97 – 115
- Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) 1995.  
*Konversion in Brandenburg und Berlin. REGIO*. Beiträge der  
IRS. Berlin
- Klüter, H.; Bunde, J.; Dietrich, R. 2001. *Zu Rahmenbedingungen und  
wirtschaftlichen Folgen der Truppenreduzierung der Bundeswehr am  
Standort Eggesin sowie ersten Vorschlägen zu ihrer Milderung für  
die Stadt Eggesin und den Landkreis Uecker-Randow*.  
Greifswald
- Kratz, W. 2003. *Konversion in Ostdeutschland – Die militärischen  
Liegenschaften der abgezogenen Sowjetischen Streitkräfte, ihre  
Erforschung, Sanierung und Umwidmung*. trafo verlag. 1.  
Auflage. Berlin
- Kromrey, H. 2002. *Empirische Sozialforschung – Modelle und Methoden  
der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung*. 10.  
Auflage. Verlag Leske + Budrich, Opladen. UTB. Berlin
- Kujath, H.J.; Lindenau, G. 1995. "Editorial." In: Institut für  
Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS):  
*Konversion als Chance zur regionalen Entwicklung*. GRAUE  
REIHE. Materialien des IRS. Berlin. S. 3 – 4
- Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und  
Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) 1993.

*Konversion Wünsdorf – Dokumentation der Bestandsaufnahme  
1993.* Groß Glienicke

\_\_\_\_\_. 1993a. “Konversion Wünsdorf – Reader.” Groß  
Glienicke

\_\_\_\_\_. 1995. “Wohnungspolitisches Konzept für Wünsdorf.  
Groß Glienicke”

Landesregierung Brandenburg (LRB). 1992. “Leitlinien für  
Konversion im Land Brandenburg”

\_\_\_\_\_. 1994. “Städtebauliches Strukturkonzept Wünsdorf”

\_\_\_\_\_. 1994. “Konzeption der Landesregierung zur zivilen  
Nachnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften”

\_\_\_\_\_. 1994. “Richtlinie über die Verwaltung, Entwicklung  
und Verwertung von Liegenschaften der Westgruppe der  
Truppen”

\_\_\_\_\_. 1995. “Kabinettsvorlage Nr. 733/95 zur  
Beschlussfassung”

\_\_\_\_\_. 2003. “Kabinettsvorlage Nr. 1605/03 zur  
Beschlussfassung”

Landesumweltamt Brandenburg (LUA). 2001. *Brandenburg regional  
2001 – Landkreise und kreisfreie Städte.* Potsdam

Landkreis Teltow Fläming. 2005. “Daten zu Bevölkerungszahlen  
von Wünsdorf, Waldstadt und Zossen”

Landplan GmbH. 1998. “Tourismusrahmenplan für die  
ehemalige Militärstadt jetzt Waldstadt in der Gemarkung  
Zehrendorf. Erkner”

Landtag des Landes Brandenburg (Erlass). 1994. *Gesetz über die  
Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen  
(WGT-LVG) und Begründung*

Leser, H. (Hrsg.) 1997. *DIERCKE – Wörterbuch Allgemeine  
Geographie.* Deutscher Taschenbuch Verlag und  
Westermann Schulbuchverlag. München/Braunschweig

Märkische Allgemeine Zeitung (MAZ) Zossener Rundschau (ZR)

03.05.2001: Integration ist ein langer Weg

15.05.2001: Waldstadt Wünsdorf wackelt

21.06.2001: Panik-Mache nützt keinem

30.06.2001: Wünsdorf: Wie nun weiter?

14.08.2001: Werbeschilder und Webseiten

- 22.09.2001: Prioritäten für Wünsdorfs Bürgermeisterin Sabine Brumm
- 02.10.2001: „Ich werfe nicht das Handtuch“
- 17.10.2001: Fataler Fehler
- 25.01.2002: Stolpes Steckenpferd
- 06.01.2004: Das Leben in Bunkern
- 11.06.2004: KMS will Wasserschulden einklagen
- 09.07.2004: Millionen stehen auf der Kippe
- 24.08.2004: Übungsplatz Wünsdorf verkauft
- 01.09.2004: Abrisse in Wünsdorf
- 28.09.2004: Nachhilfe für Japan
- 14.10.2004: Das Prinzip der kleinen Schritte
- 26.10.2004: Stadt Zossen wird in Vorkasse gehen müssen
- 07.12.2004: Zerplatzte Blüenträume in Wünsdorf
- 06.01.2005: Weitere Abrisse in Wünsdorf geplant
- 27.01.2005: Abenteuer Bücherstadt
- 28.01.2005: „Museumsinsel“ in Wünsdorf
- 04.02.2005: Erster Spatenstich zum Dritten
- 16.02.2005: Multiversa verschiebt Grundstückskauf
- 21.02.2005: Spatenstiche und Seifenblasen
- 26.02.2005: Träume, Schäume, Seifenblasen
- 10.03.2005: Kooperationen im Tourismus
- 18.03.2005: Schlag ins Kontor
- 22.04.2005: Zossen verklagt Landesbank
- Metz, W. 1996. *Broschüre der Landesbeauftragten für die Gemeinde Waldstadt*. Lose-Blatt-Sammlung. Waldstadt
- Maier, J.; Beck, R. 2000. *Allgemeine Industriegeographie*. Klett-Perthes. Gotha/Stuttgart
- Meyers Lexikonredaktion (Hrsg.) 1994. *Meyers Großes Handlexikon*, 17. Auflage. Meyers Lexikonverlag. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich
- Ministerium für Wirtschaft (MW) des Landes Brandenburg (Hrsg.). 2001. *Zehn Jahre Konversion im Land Brandenburg*. Potsdam
- Ministerium für Wirtschaft (MW); Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg. 2003. *Konversion in Brandenburg – Ratgeber und Arbeitshilfe*. Potsdam

- Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. 1997. "Regionalplan Havelland-Fläming" (nicht rechtskräftig)
- Schnell, R.; Hill P.B.; Esser, E. 1999. *Methoden der empirischen Sozialforschung*. 6. Auflage. R. Oldenbourg Verlag. München/Wien
- SGW Multiversa AG. 2004: "Städtebaulicher Gesamtplan des Sport-, Gesundheits- und Wissenschaftspark Wünsdorfs"
- Stadt Zossen. 1992. "Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Zossen"
- Steinberg D.; Kießlich D. 2000. *Konversion – Wünsdorf-Waldstadt 2000*. Gemeinde Wünsdorf
- Stockmann, R. 2002. "Was ist eine gute Evaluation? Einführung zu Funktionen und Methoden von Evaluationsverfahren." Centrum für Evaluation. CEval Arbeitspapiere 9. Saarbrücken
- Umweltbundesamt (UBA) 2000. "Weiterentwicklung und Präzisierung des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung in der Regionalplanung und regionalen Entwicklungskonzepten". Berlin
- Vogt, R. 1997. "Möglichkeiten ziviler Nachnutzung großer Militärfächen". In: Brandenburgische Umweltberichte 1. S. 7 – 16

### 9.3 Internet

- [www.adlexikon.de/Denkmalschutz.shtml](http://www.adlexikon.de/Denkmalschutz.shtml) (Stand: 29.04.2005)
- [www.bpw-hamburg.de/zuk/boden/neuruppin-boden.htm](http://www.bpw-hamburg.de/zuk/boden/neuruppin-boden.htm)  
(Stand: 29.04.2005)
- [www.brandenburg.de/sixcms/detail.php?template=mdf\\_detail&id=100031&\\_siteid=7](http://www.brandenburg.de/sixcms/detail.php?template=mdf_detail&id=100031&_siteid=7) (Stand: 29.04.2005)
- [www.dslweb.de/dsl-schritt3.htm](http://www.dslweb.de/dsl-schritt3.htm) (Stand: 29.04.2005)
- [www.fokus-net.de/akt.htm](http://www.fokus-net.de/akt.htm) (Stand: 29.04.2005)
- [www.la21-doeberitzer-heide.de](http://www.la21-doeberitzer-heide.de) (Stand: 29.04.2005)
- [www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=lbm1.c.200326.de&\\_siteid=92](http://www.mir.brandenburg.de/cms/detail.php?id=lbm1.c.200326.de&_siteid=92) (Stand: 29.04.2005)
- [www.statistik-berlin.de/framesets/daba.htm](http://www.statistik-berlin.de/framesets/daba.htm) (Stand: 29.04.2005)
- <http://www.teltow-flaeming.de/?c2VyZWRrYQ===WTBkb01HSlhkM1po>

TWtaNVpFZFZkbVJIV25KWldFb3dXbEU5UFE9PQ=  
=&WW0xR01nPT0==VG1jOVBRPT0=&WW0xR01rM  
VJQVDA9=VGtSTIBRPT0=&WWpOT2IyRlhTbkpaVn  
pGb1IWZDNQUT09= (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=%20123879  
&\\_siteid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=%20123879&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123881&\\_sit  
eid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123881&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123888&\\_sit  
eid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123888&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123893&\\_sit  
eid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123893&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123895&\\_sit  
eid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123895&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123900&\\_sit  
eid=90](http://www.wirtschaft.brandenburg.de/cms/detail.php?id=123900&_siteid=90) (Stand: 29.04.2005)

[www.wuensdorf.de/start.htm](http://www.wuensdorf.de/start.htm) (Stand: 29.04.2005)

[www.wsl.ch/forum/AtelierA/A6.pdf](http://www.wsl.ch/forum/AtelierA/A6.pdf) (letzter Zugriff: 26.03.2004)

[www.zossen.de/index.php?id=30c00000](http://www.zossen.de/index.php?id=30c00000) (Stand: 29.04.2005)

#### *9.4 Pläne, Gesetze und Verträge*

Bundesverkehrswegeplan vom 05.06.1992

Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz vom 18.03.1971

Rahmenvertrag zur Entwicklung der Gemeinde Waldstadt und  
Wünsdorf im Geltungsbereich des ehemaligen  
Militärgebietes zwischen den Gemeinden Wünsdorf und  
Waldstadt und der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt  
Wünsdorf/Zehrendorf mbH (EWZ) vom 05.12.1996

Vertrag über die abschließende Regelung in Bezug auf  
Deutschland zwischen der Bundesrepublik Deutschland,  
der Deutschen Demokratischen Republik, die  
Französischen Republik, dem Vereinigten Koenigreich  
Großbritannien und Nordirland, der Union der  
Sozialistischen Sowjetrepubliken und den Vereinigten  
Staaten von Amerika vom 12.09.1990

4. Gesetz zur Gemeindegliederung im Land Brandenburg (4.  
GemGIG) vom 08.02.1996