Planergemeinschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

# Machbarkeitsstudie ehemalige Kaserne Neubrück Hennigsdorf

## Vorabzug zum Schlussbericht

Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin | T. (030) 885 914 0 | www.planergemeinschaft.de

# Machbarkeitsstudie ehemalige Kaserne Neubrück Hennigsdorf

Vorabzug zum Schlussbericht
zur Redigierung durch die Stadt Hennigsdorf

## Auftraggeber

Stadtverwaltung Hennigsdorf
Fachdienst Stadtplanung
Fachbereich Stadtentwicklung, Frau Pauluhn
Rathausplatz 1
16 761 Hennigsdorf

## Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0,  Fax -99
www.planergemeinschaft.de

## Bearbeitung

Urs Kohlbrenner
Dirk Spender (Projektleitung)

## Mitarbeit

Annika Meyer
Paul-Martin Richter
Anton Katzer
Cherin Aref-Omar

## Stand

30. April 2010

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2000 und validiert nach EMAS.

Inhaltsverzeichnis


| | | Seite |
|---|---|---|
| A | Aufgabe und Zusammenfassung der Ergebnise | 7 |
| B | Machbarkeitsstudie | 13 |
| 1 | Analyse | 13 |
| 1.1 | Zusammenfassung der aktuellen Angebotsrecherche für Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt | 13 |
| 1.2 | Konkurrenzflächen | 17 |
| 1.2.1 | Recherche von Beispielprojekten für EFH-Siedlungen und andere Siedlungen in Hennigsdorf | 17 |
| 1.2.2 | EFH-Neubauprojekte nach 1990 | 18 |
| 1.2.3 | Traditioneller Werkssiedlungsbau | 18 |
| 1.3 | Wohnungsnachfrageprognose Hennigsdorf | 19 |
| 1.4 | Demografiebericht 2009 | 22 |
| 1.5 | Existierende Planungen und Gutachten | 24 |
| 1.5.1 | FNP | 24 |
| 1.5.2 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK | 24 |
| 1.5.3 | Aktuelle B-Pläne | 24 |
| 1.5.4 | Landschaftsplan | 25 |
| 1.5.5 | Trinkwasserschutz | 26 |
| 1.5.6 | Lärmimmissionsprognose | 27 |
| 1.5.7 | Altlastenuntersuchungen und Grundwassermonitoring | 27 |
| 1.5.8 | Gutachten zum Abriss der Gebäudesubstanz | 29 |
| 1.5.9 | "Climb Up", Private Planung im Umfeld | 30 |
| 1.6 | Technische Infrastruktur, Medienträger | 31 |
| 1.7 | Verkehrserschließung | 35 |
| 1.8 | Ausbau Havel-Oder-Schifffahrtskanal | 35 |
| 1.9 | Stakeholder und Beteiligung von Akteuren | 36 |
| 1.10 | Qualitäten und Potenziale | 37 |
| 1.11 | Probleme und Risiken | 41 |
| 1.12 | Fazit der Analyse | 45 |
| 2 | Konzept | 46 |
| 2.1 | Benchmarks von Siedlungsprojekten | 46 |
| 2.2 | Erschließungs- und Bebauungsvarianten | 49 |
| 2.2.1 | Variante 1 "Wohn und Gewerbe-/Mischnutzung" | 50 |
| 2.2.2 | Variante 2 "Wohnen mit zwei Gewerbe-/Mischnutzungsparzellen" | 54 |
| 2.2.3 | Variante 3 "Trennung von Wohnen und Gewerbe-/Mischnutzung" | 58 |
| 2.2.1 | Variante 4 "Hufeisenerschließung" | 62 |
| 2.2.2 | Variante 5 "Ringerschließung" | 66 |
| 2.2.3 | Variante 6 "Bestandserhalt und Mischnutzung mit Hotel/Freizeitfunktion" | 70 |
| 2.3 | Fazit und Vorzugsvariante | 74 |

| | | |
|---|---|---|
| | Vorzugsvariante "Hufeisenerschließung" | 74 |
| 3 | Empfehlungen, weiteres Vorgehen | 82 |
| 3.1 | Grundstücksordnung | 82 |
| 3.2 | Bauabschnitte | 82 |
| 3.3 | Empfehlungen für nächste Planungsschritte aus Gutachtersicht | 83 |
| Anhang | | 84 |

| | |
|---|---|
| C | Anhänge |
| 1 A | Angebotsrecherche Immoscout |
| 1 B | Angebotsrecherche Zeitungsinserate |
| 1 C | Angebotsrecherche städtische Angebote Amtsblatt |
| 2A | Übersicht aktueller B-Pläne |
| 2B | Stadt Hennigsdorf Landschaftsplan 1999 - Aussagen zum Kasernengelände Neubrück |
| 2C | Gesprächsvermerk 17.10.2009, Untere Wasserschutzbehörde, Oranienburg |
| 3 | Beispielprojekte - Konkurrenzflächen und traditioneller Werkssiedlungsbau in Hennigsdorf |
| 4 | Benchmarks EFH, DHH, RH |
| 5 | Powerpoint-Präsentation Machbarkeitsstudie |
| 6 | Stellungnahmen WSV und Landesbetrieb Straßenbau |
| 7 | Kostenschätzung GKI zu Abbruchmaßnahmen |

# A Aufgabe und Zusammenfassung der Ergebnisse

## Aufgabe

Östlich der Havel in der Stadt Hennigsdorf liegt das insgesamt ca. 13 ha große Gelände der ehemaligen Grenztruppen-Kaserne Neubrück unmittelbar am Oder-Havel-Kanal mit einer Entfernung von ca. 1.000 m Luftlinie zum Bahnhof und den zentralen Einrichtungen Hennigsdorfs.

Das INSEK charakterisiert diese Fläche als "Vorranggebiet Wohnen", der FNP stellt sie als gemischte Baufläche dar.

Die Stadt Hennigsdorf beauftragte die Planergemeinschaft Dubach, Kolhbrenner im Jahr 2009 mit der Durchführung einer integrierten städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie zur Stärkung des in Hennigsdorf unterrepräsentierten Einfamilienhaussektors.

Ziele der Studie waren

- die Überprüfung der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt,
- Aufnahme von Informations- und Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern, Trägern Öffentlicher Belange und relevanten Ämtern und Behörden,
- die graphische Darstellung städtebaulich geeigneter Strukturen,
- der Abschätzung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einer Entwicklung mittels Residualwertberechnung,
- Formulierung von Empfehlungen für das mögliche weitere Vorgehen.

Ergebnisse

Vorliegender Schlussbericht beinhaltet die Recherchen, Analyseergebnisse, unterschiedliche konzeptionelle Entwicklungsansätze und Empfehlungen für das mögliche weitere Vorgehen. Beschrieben wird ein Entwicklungskorridor, in dem eine durch anschließende Vertiefungsgutachten näher zu differenzierende Entwicklungsmaßnahme stattfinden kann.

In einem mit der Stadt Hennigsdorf abgestimmten Vorgehen wurde das Markt- und Standortpotenzial recherchiert sowie die reglementierenden rechtlichen Rahmenbedingungen analysiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in der Gemeinde Hennigsdorf und in der Region beschränkte Angebote für Einfamilienhäuser existieren und in Zukunft eine überschaubare Anzahl von Angeboten auf den Markt kommen wird.

Zur Eröffnung neuer innenstadtnaher Wohnungsmöglichkeiten für Familien und andere Bewohnergruppen können entsprechende Wohnraumangebote in Neubrück entwickelt werden und damit das kommunale Ziel der Einwohnerstabilisierung verfolgt werden.

Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten von EFH beträgt zwischen 90 und 120 Stück mit einer Wohnfläche zwischen 100-150 m². Die Kaufpreise für erschlossenes Bauland können zwischen 100,- und 150,-€/m² liegen. Da die Betrachtung im Auftrag der Stadt Hennigsdorf angestellt wurde, umfassen sie das gesamte Kasernenareal ohne Differenzierung der Eigentumsverhältnisse.

Im Ergebnis wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die 96 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 575 m² und ca. 8.800 m² Mischnutzungsfläche beinhaltet. Dies bedeutet in der Summe ca. 30.000 m² BGF und eine GFZ von 0,4 mit einer GRZ von 0,2. Der Anteil der neu zu errichtenden Erschließungsflächen im Verhältnis zum Bruttobauland beträgt 18%.

Belange des Umweltschutzes sind bei der Entwicklungsmaßnahme besonders zu betrachten, da sich das betreffende Areal im Trinkwasserschutzgebiet der Zone II befindet und auf Teilen der Fläche Altlasten nicht genau bekannten Umfangs liegen. Diese sind durch vertiefende Analysen zu untersuchen und zu sanieren.

Bereits bekannte Kostengrößen für die Beräumung der Fläche von nicht erhaltenswerter Bausubstanz betragen laut GKI Studie ca. 2,4 Mio. € und sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Residualwertmethode enthalten.

Das Zusammenwirken der Eigentümer untereinander und mit der Stadt wird als eine Voraussetzung für ein erfolgreiches Entwicklungskonzept angesehen. Aufgrund der Erschließungssituation, des Grundstückszuschnitts und der Eigentumsverhältnisse bestehen Erfordernisse zur Grundstücksordnung, der Erschließung bis hin zur Definition der Bauabschnitte und einer gemeinsamen Vermarktungsstrategie.

Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern während der Bearbeitung der Machbarkeitsstudie hatten ein durchweg positives Votum der Betroffenen zum Gesamtvorhaben zum Ergebnis. Es besteht auf allen Seiten Gesprächs-

bereitschaft und der Wunsch nach Kooperation mit dem Ziel der gemeinschaftlichen Standortentwicklung.

Planungsrechtlich wird von den Gutachtern daher die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf der privatrechtlichen Ebene für die praktische Umsetzung die Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft empfohlen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine schrittweise Immobilienentwicklung der ehemaligen Kaserne Neubrück als Einfamilienhausstandort wirtschaftlich möglich ist. Sie ist jedoch in starkem Maße abhängig von einem aktiv herbeizuführenden Imagewandel des Standortes.

# Plangrundlage Bestand

## Luftbild

Bearbeitungsgebiet

Grundstücksgrenze

## Eigentümer, Flächengröße

| | | |
|---|---|---|
| A | WFO, | 26.174 m² |
| B | TLG, | 52.885 m² |
| C | Pfalzgraf, | 18.512 m² |
| D | Stadt Hennigsdorf, | 1.470 m² |
| E | TLG und andere, | 30.590 m² |
| Fläche Gesamtgebiet | | 129.631 m² |

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

# B Machbarkeitsstudie

## 1 Analyse

### 1.1 Zusammenfassung der aktuellen Angebotsrecherche für Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt

Die Situation des örtlichen bzw. regionalen Immobilienmarktes im Bereich der Einfamilienhausangebote wurde erhoben und ausgewertet. Quellen waren

- Immoscout mit 20 Neubau-Immobilien,10 Altbau-Immobilien und 10 baureifen Grundstücken (Anlage 1A im Anhang)
- Zeitungsinserate bei Berliner Morgenpost Immobilien, Tagesspiegel Immobilien Zweite Hand Immobilien. (Anlage 1B im Anhang)
- Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf ab Januar 2008 (Anlage 1C im Anhang).

Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse für den Stadtbereich Hennigsdorf und die angrenzenden Konkurrenzflächen in einem Radius von ca. 3-5 km in Kurzform dargestellt.

- Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser (EFH) liegen größtenteils zwischen 300 und 600 m².
- Es werden wenige baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Hennigsdorf angeboten, es gibt wenig aktuelle Eigenheim-Konkurrenz in Innenstadt-Nähe. Ein größeres Angebot besteht in der Umgebung.
- Die Wohnflächen/Nutzflächen der EFH variieren zwischen 100-150 m².
- Das Preisniveau für EFH-Neubauten liegt zwischen 100.000,- und 250.000,- € , das entspricht umgerechnet einer Spanne zwischen 1.000,- und 1.500,- €/m² Wohnfläche
- Bei den Bautypen überwiegen EFH, aber es werden anteilig auch Doppelhäuser und Reihenhäuser offeriert.
- Hinsichtlich der Ausstattung wurde vorgefunden: teilweise Unterkellerung und mit Carport; (ab ca. 200.000,- €), viele Angebote mit Kamin, Pool, Fußbodenheizung, besondere Angebote als Passivhausstandard zu höheren Preise ab ca. 300.000,- €: (diese dann auch Extras wie Sauna und zusätzlicher Dachterrasse)
- Wenige Referenzangebote mit ähnlichen Lagequalitäten wie in Neubrück mit Innenstadtnähe, guter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung, teilweise Wasserlage (Bootsanleger) sind auch im unteren Preissegment vorhanden.

| | Hennigsdorf | Erweiterter Suchkreis:<br>Oberhavel (Kreis), Birkenwerder; Glienicke/Nordbahn; Hennigsdorf; Hohen Neuendorf; Oranienburg |
|---|---|---|
| Internet: Immobilienscout | | |
| Übersicht Häuser<br>(40 Beispiele ausführlich dokumentiert,<br>Aufteilung Siehe unten) | – 34 Angebote (davon 3 in Planung) zw. 115.000,- EUR und 469.000,- EUR<br>– 21 Angebote (62%) zw. 115.000,- EUR und 175.000,- EUR, neun zw. 176.000,- EUR und 205.000,- EUR, drei zw. 320.000,- EUR und 390.000,- EUR und eins für 469.000,- EUR<br>– zehn Angebote Altbauten (vor 1949), eins aus d. J. 1968 und 23 Neubauten mit BJ nach 1990, bzw. in Bau/Planung befindlich | – 426 Angebote (davon 111 in Planung, incl. Wochenendhaus) zw. 13.800,- EUR und 1.590.000,- EUR<br>– 98% der Angebote bis max. 500.000,- EUR, 65% bis max. 200.000,- EUR<br>– 37 zw. 13.800,- EUR und 100.000,- EUR, 239 (56%) zw. 100.500,- EUR und 200.000,- EUR, 101 zwischen 200.500,- EUR und 300.000,- EUR, 22 zw. 300.500,- EUR und 400.000,- EUR, 18 zw. 400.500,- EUR und 500.000,- EUR, sechs zw. 500.500,- EUR und 750.000,- EUR, eins für 890.000,- EUR, eins für 950.000,- EUR und eins für 1.590.000,- EUR<br>– 57 Angebote Altbauten (vor 1949), 22 mit BJ zw. 1949 und 1990 und 347 Neubauten mit BJ nach 1990, bzw. in Bau/Planung befindlich |
| Neubauten<br>(20 Beispiele) | – Der überwiegende Anteil Neubauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, nur drei Angebote liegen darüber | – Der überwiegende Anteil Neubauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 250.000,- EUR |
| Altbauten<br>(10 Beispiele)<br>und<br>BJ 1949-1990<br>(10 Beispiele) | – Der überwiegende Anteil Altbauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, nur zwei Angebote liegen darüber | – Der überwiegende Anteil Altbauten liegt im Preissegment zw. 85.000,- EUR und 200.000,- EUR |
| Übersicht Baureife Grundstücke<br>(20 Beispiele ausführlich dokumentiert) | – 14 Angebote zw. 58.760,- EUR (452 m²) und 285.500,- EUR (3.244 m²), eins für 1.120.000,- EUR (8.000 m²)<br>– ein Angebot mit Baugenehmigung<br>– neun Angebote mit Bebauungsplan<br>– Alle 15 Angebote zum Verkauf | – 271 Angebote zw. 1.560,- EUR/Jahr Erbpacht, bzw. Kauf: 12.000,- EUR (368 m²) und 1.550.000,- EUR (26.000 m²)<br>– 15 Angebote mit Baugenehmigung<br>– 59 Angebote mit Bebauungsplan<br>– 270 Angebote zum Verkauf und eins in Erbbaupacht |
| Printanzeigen | | |
| Übersicht Häuser<br>(Berliner Morgenpost, Tagesspiegel, Zweite Hand Immobilien)<br>(elf Angebote dokumentiert) | – Keine Inserate für Hennigsdorf:<br>– Berliner Morgenpost Immobilien, 2.10.2009, Nr. 40<br>– Tagesspiegel Immobilien, 2.10.2009, Nr. 20 399<br>– Zweite Hand Verlag Immobilien, 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | – 11 Angebote zw. 73.000,- EUR und 420.000,- EUR<br>– ein Angebot < 100.000,- EUR, vier Angebote zwischen 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, vier Angebote zwischen 100.500,- EUR und 200.000,- EUR, ein Angebot > 300.000,- EUR und eins > 400.000,- EUR<br>– 9 Angebote Neubauten (davon eins in Planung), ein Angebot mit BJ 1974 und eins Altbau (BJ 1938) |
| Übersicht Baureife Grundstücke<br>(Berliner Morgenpost, Tagesspiegel, Zweite Hand Immobilien)<br>(fünf Angebote dokumentiert) | – Keine Inserate:<br>– Berliner Morgenpost Immobilien, 2.10.2009, Nr. 40<br>– Tagesspiegel Immobilien, 2.10.2009, Nr. 20 399<br>– Zweite Hand Verlag Immobilien, 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | – 6 Angebote zw. 41.000,- EUR und 119.000,- EUR<br>– Davon 5 Angebote < 100.000,- EUR<br>– Ein Angebot mit Vorbescheid |
| Städtische Angebote: Amtsblatt Hennigsdorf | | |
| Übersicht Recherche Häuser<br>Amtsblatt Hennigsdorf von 1/2008 bis 6/2009 | – 3 Angebote im angegebenen Zeitraum zw. 46.000,- EUR und 52.000,- EUR<br>– 310 m² bis 418 m² Grundstücksfläche<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: zw. 124,- und 168,- EUR<br>– Jedoch keine Angabe zu Zustand der Gebäude oder NF/WF<br>– Verkauf nach Höchstgebot, alle Angebote nicht mehr aktuell | – |
| Übersicht Recherche baureife Gr.<br>Amtsblatt Hennigsdorf von 1/2008 bis 6/2009 | – 6 Angebote im angegebenen Zeitraum zw. 55.800,- EUR und 100.700,- EUR<br>– 549 m² bis 3,244 m² Grundstücksfläche<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: ca. 100,- EUR bei Erbbauverträgen als Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: zw.. 88,- EUR und 143,- EUR im freien Verkauf | – |

## 1.2 Konkurrenzflächen

Analysiert wurden auch existierende Konkurrenzflächen, die als Siedlungsentwicklungen im Sinne größerer Entwicklungsprojekte in den letzten Jahren entstanden sind sowie historische Werkssiedlungen im Stadtgebiet von Hennigsdorf, die ggf. mittels umfangreicher Sanierung in Konkurrenz zu einer Neuentwicklung treten können.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in diesen Bereichen keine nennenswerten Umfänge am Markt angeboten werden und qualitativ nicht vergleichbar zu Neubauangeboten sind.

Es wird angenommenen, dass im Kommunalgebiet von Hennigsdorf der Absatz von 12-15 Wohneinheiten pro Jahr möglich ist. Aus dieser Annahme sollte eine etappenweise Realisierung in Baustufen resultieren.

### 1.2.1 Recherche von Beispielprojekten für EFH-Siedlungen und andere Siedlungen in Hennigsdorf

An EFH-Neubauprojekten in Hennigsdorf wurden überwiegend Reihenhausprojekte realisiert. Die Trägerschaft lag teilweise bei privaten Investoren, aber auch bei der Stadt, bzw. der HWB.

Private Entwicklungen waren längerfristig angelegt, Projekte unter städtischer Kontrolle konnten teilweise zügig umgesetzt und auch vermarktet werden.

Sämtliche Neubauprojekte sind (fast) abgeschlossen und stellen daher keine Konkurrenz bei der Entwicklung der ehemaligen Kasernenfläche Neubrück dar. Die Ausnahme bildet das Reihenhaussiedlung "Waldfrüchtchen" in Nieder Neuendorf.

Traditionelle Werkssiedlungen stellen keine Konkurrenz für eine Immobilienentwicklung in Neubrück als EFH-, DH- oder RH-Standort dar. Es gibt zwar Modernisierungs- und Neubauprojekte innerhalb der historischen Siedlungen, diese sind jedoch bereits weitestgehend abgeschlossen und vermarktet.

Als historisches und damit ortstypisches Vorbild für die zukünftige Entwicklung des Kasernengeländes Neubrück scheint das städtebauliche Modell des Dorfangers mit gemeinsam nutzbaren und zentral gelegenen Grünflächen, wie sie in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts das Erscheinungsbild viele Werkssiedlungen Hennigsdorfs prägen, interessant zu sein.

(siehe Anhang 3)

### 1.2.2 EFH-Neubauprojekte nach 1990

Auflistung

- "Havelpromenade" beinhaltet hauptsächlich Geschosswohnungsbau (Miete und Eigentum), teilweise Mehrfamilienhäuser in Solitärbauweise als Eigentumswohnungen
- "Stolpe-Süd" ist ein gewachsenes EFH- und DH-Viertel, Angebote betreffen fast ausschließlich Baugrundstücke
- "Am Waldrand, Quartier D" und "Nieder Neuendorf-Süd" als Reihenhaussiedlungen sind bereits fertig gestellt. Es existieren kaum noch verfügbare Kauf- bzw. Mietangebote. Die Siedlungen Am Waldrand und Quartier D wurden von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HWB entwickelt und auch verwaltet. Die Siedlung Am Waldrand wurde mit dem Schwerpunkt ökologischer, kostengünstiger und flächensparender Bauweise errichtet. Das Quartier D hat seinen Schwerpunkt in der Schaffung von alters- und familiengerechtem Wohnraum (Seniorenresidenz und Reihenhäuser).

(siehe Anhang 4)

### 1.2.3 Traditioneller Werkssiedlungsbau

- Es existiert eine Prägung Hennigsdorfs durch traditionelle Siedlungen, die zwischen 1890 und 1940, v.a. aber in den 1920er Jahren errichtet wurden.
- Diese Siedlungen basieren auf ablesbaren Planungs- und Gestaltungsgrundsätzen hinsichtlich des sozialen Anspruchs des Werkssiedlungsbaus, der neben der eigentlichen Wohnraumbeschaffung auch die Gestaltung des Umfeldes betrachtet (z.B. großzügige Grünflächen)
- Die Baustruktur ist zwei- (Heimstättensiedlung, Fontanesiedlung) bis dreigeschossig (Rathenauviertel, Marwitzer Straße, Aktivistenviertel, Cohnsches Viertel, Klingenbergviertel) und besteht hauptsächlich aus Mietwohnungen.
- Die Werkssiedlungsbestände werden heute als Mietwohnungen fast alle durch die HWB verwaltet und sind in den letzten 15 Jahren aufwändig saniert worden.

(siehe Anhang 3A)

## 1.3 Wohnungsnachfrageprognose Hennigsdorf

Aus der Wohnungsnachfrageprognose Hennigsdorf[1] von 2007 werden nachfolgend auszugsweise jene Aussagen wiedergegeben, die für die Entscheidungen über die Ausrichtung der Wohnangebote in Neubrück relevant sein können.

Allgemeine Aussagen zum Wohnungsmarkt:

Welches ist die in Zukunft stärkste Nachfragegruppe?

- Altersgruppe zwischen 40 und 65 Jahren sowie allgemein Senioren ab 65 Jahren

Welche Haushaltsgruppe lässt in Zukunft eine Nachfragezunahme erwarten?

- Ein- und Zweipersonenhaushalte, vor allem ab 80 Jahren mit Bedürfnissen des altersgerechten Wohnens.

Welcher Haustyp wird in Zukunft am stärksten nachgefragt bzw. in welchem Segment ist der Nachfragerückgang am geringsten?

- Geringster Rückgang ist zu erwarten bei kleinen und sehr großen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bei mittelgroßen Wohnungen dagegen starker Nachfragerückgang. Bei EFH wird ein Nachfragerückgang selbst ohne weitere Bautätigkeit eintreten.
- Entscheidung für Art des zukünftigen Wohngebietes daher vor allem auch abhängig von politischer Entscheidung, ob rein marktorientierte Entwicklung oder verbunden mit wohnungspolitischer und demografischer Steuerung, z.B. wünschenswerter Zuzug junger Familien mit entsprechenden Angeboten (und flankierenden Anreizen).

Zusammenfassung der Ergebnisse

Entwicklung, Anzahl und Struktur der Haushalte

- Trotz sinkender Haushaltsgrößen verringert sich in beiden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte in Hennigsdorf bis 2021 um 10-11 % (=1.508 bis 1.674 Haushalte)
- Der stärkste relative Rückgang erfolgt mit 17-18 % bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten, am geringsten ist der Rückgang mit gut 5 % bei den Einpersonenhaushalten
- Dadurch steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte von 48 % auf über 50 %.
- Aufgrund der Alterung der Bevölkerung verändert sich auch das Durchschnittsalter der Haushalte. Besonders groß sind die Auswirkungen bei

---

1 Dr. Clar, Michael, Wohnungsnachfrageprognose Hennigsdorf, Ergebnisse der Prognoseberechnung, Präsentation am 7. Juni 2007, F+B Forschung und Beratung, für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

den Einpersonenhaushalten. Hier verliert Hennigsdorf bis 2021 knapp 600 Haushalte unter 30 Jahre, während die Einpersonenhaushalte ab 80 Jahre um gut 700 zunehmen.

Entwicklung, Anzahl und Struktur der Seniorenhaushalte

- Die Zahl der Seniorenhaushalte ab 65 Jahre erhöht sich in Hennigsdorf bis 2021 um knapp 5 % (=gut 200 Haushalte)
- Aufgrund demografischer Effekte verringert sich dabei die Zahl der Seniorenhaushalte im Alter zwischen 65 und 79 Jahre bis 2021 um 15 % (=600 Haushalte), während sich im gleichen Zeitraum die Zahl der Seniorenhaushalte ab 80 Jahre um 86 % (= 800 Haushalte) nahezu verdoppelt.

Annahmen zur Wohnungsbestandsentwicklung bis zum Jahr 2021

- Baufertigstellungen: 10-15 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau pro Jahr Wohnungsabgang durch Abriss, Zusammenlegungen u.ä.: 0,075 % des Gesamtbestands pro Jahr im Geschosswohnungsbau
- Keine Veränderung der Wohnungsgrößenverteilung im MFH-Wohnungsbestand durch den Neubau
- Prognoseannahmen führen zu differenzierter Entwicklung in den Teilmärkten bis 2021:
  - Bestand an EFH/ZFH bleibt bis 2021 konstant
  - Leichter Nettozuwachs dagegen im Segment der MFH: Zuwachs von rund 60 WE bis zum Jahr 2021

Fazit 1

- Die vorliegende Wohnungsmarktprognose stellt die wahrscheinlichen Entwicklungen auf dem Hennigsdorfer Wohnungsmarkt bis 2021 unter der Annahme dar, dass keine wesentlichen wohnungsmarktpolitischen Maßnahmen ergriffen werden.
- Unter dieser Annahme wird
  - die Bevölkerungszahl bis 2021 um rd. 13 % sinken
  - die Zahl der Haushalte um gut 10 % abnehmen
  - die Zahl der Seniorenhaushalte im Alter ab 80 Jahre sich nahezu verdoppeln, während die Zahl der jungen Haushalte stark abnimmt.
- Es ergeben sich nur geringe Unterschiede zwischen den beiden berechneten Bevölkerungsvarianten (mit und ohne Wanderung) - die Wanderungsgewinne der letzten Jahre können die zunehmenden Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr kompensieren.

Fazit 2

- Für die zu erwartende Wohnungsnachfrageentwicklung reicht der gegenwärtige Wohnungsbestand in seiner Gesamtheit nicht nur aus, es werden sich vielmehr sehr große Leerstände ergeben.
- Im Mehrfamilienhausbereich nimmt die Nachfrage vor allem bei den mittelgroßen 4-Raum-Wohnungen deutlich ab, geringer ist der Nachfragerückgang bei den kleineren und größeren Wohnungen.
- Im Einfamilienhausbereich wird es auch ohne weitere Bautätigkeit nach 2011 zu einem Überangebot kommen, da aus demographischen Gründen die Nachfrage abnehmen wird.
- Die starke Zunahme der Haushalte mit Personen im Alter ab 80 Jahre erfordert besondere Investitionsanstrengungen der Wohnungswirtschaft.
- Die in Hennigsdorf bereits vorhandenen Seniorenheimplätze reichen zahlenmäßig aus, um den zu erwartenden Bedarf der Hennigsdorfer Bevölkerung zu decken.

Handlungsempfehlungen laut Dr. Clar

- Hennigsdorf muss aktiv versuchen, die Wanderungsverluste in das Umland zu verringern.
- Dazu müssen Informationen über die Wegzugsgründe (insb. der potenziellen Eigenheimerwerber und der Zweitwohnsitzinhaber) erhoben werden, um angemessen reagieren zu können.
- Die aus demographischen Gründen abnehmende Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Hennigsdorfer Bevölkerung bietet der Stadt die Chance, zukünftig verstärkt die Eigenheimnachfrage im Stadtgebiet trotz der geringen Baulandreserven befriedigen zu können.
- Um die zu erwartenden Wohnungsleerstände möglichst gering zu halten, muss sich die Hennigsdorfer Vermieterschaft speziell auf den Bedarf der stark wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten im Alter ab 80 Jahre einstellen.
- Hennigsdorf muss aktiv versuchen, sich neue, insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen von außerhalb zu erschließen und für potenzielle Zuwanderer noch attraktiver zu werden.

## 1.4 Demografiebericht 2009

Nachfolgend wird ein Auszug der zentralen Erkenntnisse aus dem ersten Demografiebericht für Hennigsdorf [2] wiedergegeben.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2020

- Die prognostizierte Geburtenrate reicht nicht für natürliche Reproduktion der Bevölkerung, es kommt zu einer altersbedingten Zunahme der Sterbefälle.
- Erwartet wird ein leichter Zuwanderungsgewinn, trotzdem kommt es im Saldo zu einem Bevölkerungsverlust von 10,4 % (ca. -2.700 EW).
- In der Folge werden ca. 1.600 Wohnungen nicht mehr benötigt, 100 Kinder weniger für Kitas und Schulen, relativ weniger Einkäufe und Energieverbrauch.
- Anteil der Senioren ab 80 Jahre derzeit noch durchschnittlich mit ca. 19,5 % der über 65-jährigen (6.760 gesamt), im Jahr 2020 ca. 35 %.
- Sterbefälle nehmen entsprechend zu, sodass Anzahl der 65-jährigen insgesamt leicht sinkt (prognostiziert auf 6.471), ihr Anteil der über 80-jährigen aber enorm steigt.
- 18- bis 39-jährige 2008: 6.644, prognostiziert 2020: 4.940, bzw. -25 %
- 2020 sind geburtenschwache Jahrgänge der Nachwendezeit im Familiengründungsalter, daher weiterhin Geburtenrückgang prognostiziert.
- Kleinkinder bis 5 Jahre 2008: 1.102, prognostiziert 2020: 811, bzw. -26 %.

Schlussfolgerungen

- Um Bevölkerungsschrumpfung und daraus resultierende Probleme infrastruktureller Überkapazitäten zu vermeiden, sollten strategische Maßnahmen zur Stabilisierung ergriffen werden.
- Es werden Zuwanderer gebraucht, um dem zu erwartenden demografischen Wandel entgegenzusteuern.
- Als wichtigste künftige Bevölkerungsgruppen werden diejenigen angesehen, "die nachwachsen" und diejenigen, "die reinwachsen", also junge Bürger und Neubürger.

Erfolgsfaktoren zur Stärkung der Einwohnerzahlen

- Gute Verkehrsanbindung an Berlin
- Wohnungsnahe Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur
- Familiengerechte Angebote an Kitas, Schulen und Freizeitgestaltungen

---

2 Erster Demografiebericht Hennigsdorf, 2009, Verfasser: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, im Auftrag der Stadt Hennigsdorf

Fazit und Empfehlungen aus Gutachtersicht

- Demografische Entwicklung in Hennigsdorf ist nicht homogen, sondern Mosaik unterschiedlicher Stadtteilentwicklungen.
- Entwicklungen können im Wesentlichen durch (städte-)bauliche Rahmenbedingungen beeinflusst oder sogar hervorgerufen worden.
- Stadtteilentwicklungen und bauliche Maßnahmen können die Zukunft der Gesamtstadt sowohl positiv als auch negativ beeinflussen.
- Stadtteilentwicklungen sind nur dann automatisch ablaufende Prozesse, wenn man sie planerisch unbeeinflusst lässt.
- Demografische Analysen sollten derartig geplante Beeinflussungen vorbereiten und die eingeleiteten Maßnahmen evaluieren.
- Bevölkerungsprognosen können Binnenwanderung nur bedingt vorhersagen, z.B. aufgrund der Abhängigkeit der Wanderungen von der Aufnahmefähigkeit und Marktattraktivität des kleinräumigen Wohnungsangebots.

## 1.5 Existierende Planungen und Gutachten

### 1.5.1 FNP

Im Flächennutzungsplan[3] von 1999 ist der ehemals bebaute Teil der Kaserne Neubrück als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen, eine Teilfläche an der Havel ist als Grünfläche (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen.

Auf der Baufläche befindet sich eine angestrebte Grünverbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der südöstlich angrenzenden Waldfläche. Entlang der Ruppiner Chaussee ist ein schmaler Grünstreifen dargestellt.

### 1.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK

Im INSEK[4] wird die Fläche der ehemaligen Kaserne Neubrück als städtebaulicher Missstand und als eine stadtnahe Reservefläche für die Ansiedelung von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt. Als Ziele werden die Etablierung von Mischnutzung bestehend aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe mit wasserbezogenen Erholungsstrukturen formuliert. Ggf. kann die Marina am Oder-Havel-Kanal eine Aufwertung erfahren, um zusammen mit einem gewünschten Grünzug die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum zu stärken. (siehe u.a. INSEK Seite 45)

### 1.5.3 Aktuelle B-Pläne

Laufende B-Pläne beinhalten die Neuausweisung von ca. 120 Wohneinheiten in Ein- und Doppelfamilienhäusern in vergleichbaren Lagen und Wohnangeboten.

Die damit künftig auf den Immobilienmarkt kommenden Angebote stellen eine potenzielle Konkurrenz zum Standort der ehemaligen Kaserne Neubrück dar. Relativierend ist dem entgegenzuhalten, dass die bauliche Umsetzung in den betreffenden B-Plangebieten ungewiss ist und ggf. nicht als Konkurrenz auf den Markt gebracht werden wird.

(Tabellarische Übersicht aktueller B-Pläne: Siehe Anlage 2A)

---

3 Flächennutzungsplan Stadt Hennigsdorf, in Kraft getreten am 18.11.1999, Verfasser: TOPOS Berlin, im Auftrag der Stadt Hennigsdorf

4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Hennigsdorf, Juni 2007, Verfasser complan, Gesellschaft für Kommunalberatung, im Auftrag der Stadt Hennigsdorf

### 1.5.4 Landschaftsplan

Das ehemalige Kasernengelände Neubrück ist im Landschaftsplan[5] von 1999 als Vorhaben "Ruppiner Chaussee" gekennzeichnet. Folgende Merkmale werden genannt:

- Hoher Versiegelungsgrad
- Kennzeichnung als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandort
- Kennzeichnung als aufgelockertes, punkt- und linienförmig bebautes Siedlungsgebiet
- Geringe Bewertung des Landschaftsbildes
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone II

Die landschaftsplanerischen Zielstellungen, die im Rahmen des Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen sein werden, sind:

- Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Neubrück
- Aufwertung und Entwicklung von Grünräumen
- Entwicklung eines Mischgebietes
- Beibehaltung des Asylbewerber-Wohnheims
- Ordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung
- Aufgaben: Erstellung eines Gestaltkonzeptes für den Grünzug (Nord-Süd-Richtung)
- Entwicklung einer Parkanlage auf der im Norden angrenzenden Brachfläche
- Sanierung der Altlastenflächen
- Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag schädlicher Stoffe

(siehe Auszug in Anhang 2B)

---

5 Stadt Hennigsdorf Landschaftsplan, Vorentwurf Stand April 1999, Verfasser: Stefan Wallmann, Planungsbüro Ludewig, ARCHI NOAH, im Auftrag der Stadt Hennigsdorf

### 1.5.5 Trinkwasserschutz

Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Unteren Wasserschutzbehörde haben ergeben:

- Eine planerische Entwicklung ist unter bestimmten Restriktionen grundsätzlich vorstellbar, wobei die bestehende Ausweisung der Trinkwasserschutzzone II auch als zukünftig bindend angesehen wird.
- Wohnfunktion wird gegenüber einer gewerblichen Nutzung bevorzugt, wobei diese unter Auflagen auch genehmigungsfähig ist.
- Für eine Bebauung wird die vorhandene Versieglung als Maß angenommen, das nicht zu überschreiten ist, d.h. die künftige GRZ soll ungefähr der heutigen Versiegelung (Gebäude- und Freiflächenversiegelung) entsprechen.
- Die künftige Bebauung kann als "Ersatzbebauung" definiert und über eine Ausnahmegenehmigung bewilligt werden. Dafür gibt es Beispiele wie die existierende Gewerbenutzung von Junge/Göckeritz auf dem Areal.
- Für die Herstellung von Gewässerflächen (z.B. Wasserlauf oder Hafenbecken) ist eine Planfeststellung erforderlich (§ 31 Wasserhaushaltsgesetz von 2009)
- Im Übrigen sind die Inhalte der "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet" vom 6.1.1998 zu berücksichtigen.

- Als Auflagen für künftige Wohnnutzung werden erwähnt:
  - Keine Ölheizungen
  - Keine Wärmepumpen
  - Einbau von unterirdischen Flächenkollektoren nur bis Oberkante der Grundwassersohle
  - Keine Regenwassersammelbecken
- Möglich sind:
  - Bau von Kellern
  - PKW-Stellplätze mit offener Oberfläche zur RW-Versickerung
  - Regenwasserversickerung in Mulden z.B. straßenbegleitend (keine Rigolen)

(Protokoll Untere Wasserschutzbehörde s. Anhang 2C)

### 1.5.6 Lärmimmissionsprognose

Das Büro Akustik Office, Gerd-Dieter Dox hat im Jahr 2002 eine Schalltechnische Untersuchung[6] im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Neubrück/ Stolpe Süd" erarbeitet. Untersucht wurden sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Ruppiner Chaussee und die BAB 111 als auch durch den tangentialen Schienenverkehr.

Im Ergebnis wird die Schlussfolgerung gezogen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten werden. Bei den weiterführenden Planungen für das Konversionsgebiet werden jedoch vertiefende Untersuchungen empfohlen.

Aus Gutachtersicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere für die mögliche Wohnbebauung entlang der Ruppiner Chaussee Schallschutzmaßnahmen als sinnvoll erachtet werden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen.

### 1.5.7 Altlastenuntersuchungen und Grundwassermonitoring

Grundwasserbelastung

Im Zusammenhang mit der langfristigen Überwachung von Altlasten und Grundwasserbewegungen, die aus den ehemaligen industriellen Nutzungen in Hennigsdorf resultieren, liegt der Monitoringbericht[7] vor. Die Zusammenfassung des Gesamtberichts ist im Anhang wiedergegeben.

Die Ergebnisse sind im Einzelnen:

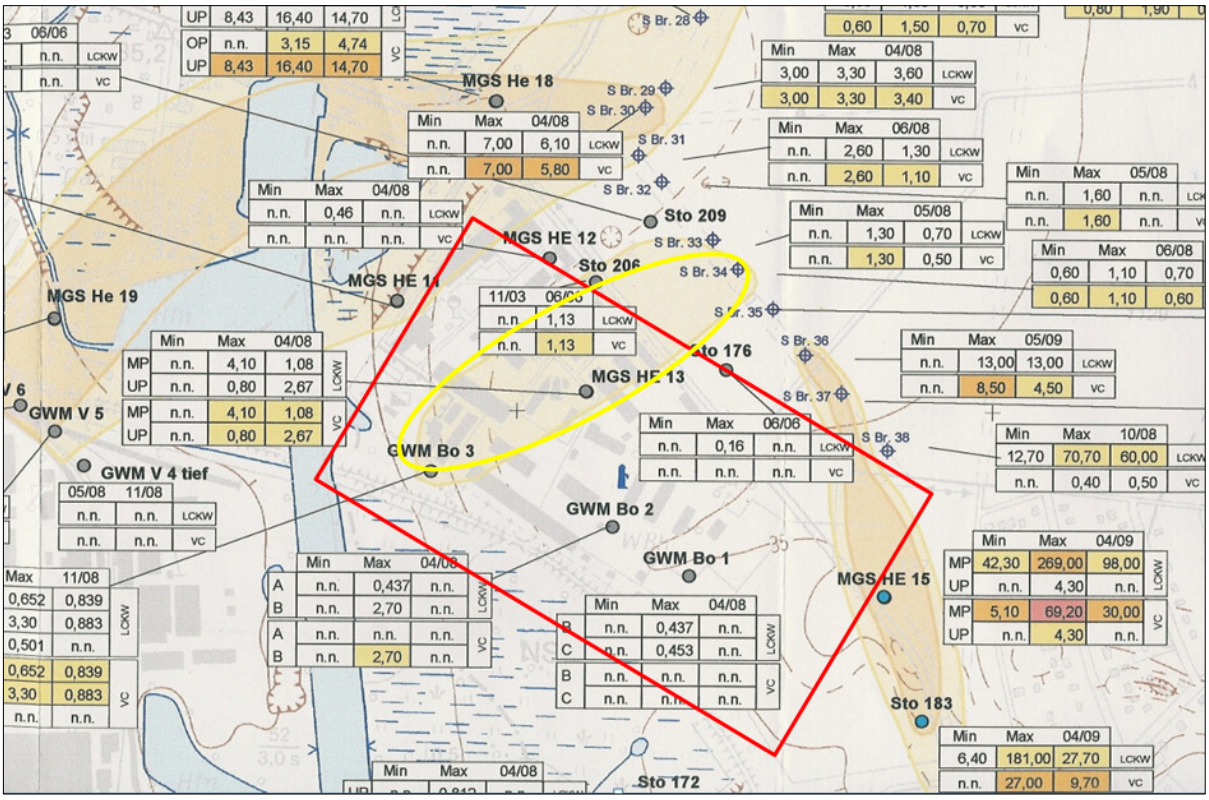
- Kein Nachweis von Schadstoffen im Grundwasserleiter I
- Partielle Nachweise von LCKW und VC im Grundwasserleiter II (siehe gelbe Linse im Planausschnitt. Die rote Linie stellt die Umrisse der Kasernenfläche dar. Quelle: Monitoringbericht Anlage 1.2.2. Beschaffenheitskarte GWL II)

In der Konsequenz wird vorgeschlagen, das Monitoring in seiner Gesamtheit weiterzuführen. Bei Aufnahme der Projektentwicklung wird empfohlen, eine vertiefende Untersuchung in enger Abstimmung mit den Fachingenieuren der FUGRO-HGN GmbH zu auszuführen.

---

6 Schalltechnische Untersuchung, Büro Akustik Office, Gerd-Dieter Dox, Fachingenieur für Schallschutz, 2002 im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Stadt Hennigsdorf

7 Bericht zum Projektmanagement Grundwasser-Monitoring im ökologischen Großprojekt Region Oranienburg - Teilprojekt Hennigsdorf, Frühjahr 2009, Verfasser: FUGRO-HGN GmbH, Berlin




Quelle: Monitoringbericht

Bodenbelastung

Zur Altlastensituation im Boden liegen zwei Gutachten unterschiedlichen Alters vor.

1. Gutachten

Aus den frühen 1990er Jahren stammt der Altlastenschätzbericht[8] und eine kurze zusammenfassende Bewertung vom 26.10.1992.

Darin werden vier Teilbereiche der ehemaligen Kaserne in die Verdachtsklasse 2 (ohne akuten Handlungsbedarf) und vier weitere Flächen in die Verdachtsklasse 3 (Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr sehr wahrscheinlich) eingestuft.

Für die in Gefahrenklasse 3 eingestuften Flächen werden mögliche Kosten zur Gefahrenabwehr im Rahmen eines Worst-case Scenarios mit bis zu 47 Mio. DM angenommen. Nach Durchführung vertiefender Untersuchungen kann sich diese Annahme jedoch auch ggf. als stark überhöht herausstellen. Insofern ist diese Aussage für die Machbarkeitsstudie nicht hilfreich.

Als interessante Details sind jedoch festzuhalten, dass mit ca. 300 t asbesthaltigem Baumaterial beim Abriss der Gebäude zu rechnen ist und dass im

8 Altlastenschätzbericht vom 12.9.1992, Verfasser Baugrund Berlin, Geotechnische Spezialleistungen GmbH im Auftrag der Treuhandanstalt Direktorat Umweltschutz / Altlasten

Bereich der ehemaligen Tankstelle von der Existenz oberflächiger Bodenverunreinigungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffen ausgegangen wird.

2. Gutachten

Die TRION hat im Jahr 2006 eine zweite Schätzung[9] zur Altlastensituation vorgenommen. Untersucht wurde der im Eigentum der TLG befindliche bebaute Teilbereich der ehemaligen Kaserne mittels vier Kleinrammbohrungen. Dabei wurden keine nennenswerten Bodenverunreinigungen wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffe ermittelt.

Die betreffende Fläche wurde aufgrund der anthropogenen Überformung in die Verdachtsklasse Vk 2a eingestuft. Das bedeutet, dass Erdaushub voraussichtlich offen oder eingeschränkt offen wieder einbaubar ist, Stoffgehalt unter Z1.2 LAGA 94 ist und ggf. auf einer Mineralstoffdeponie problemlos entsorgbar.

Die Kosten für die Entsorgung der bereits erwähnten Fassadenverkleidungen aus Asbestzementplatten werden mit ca. 46.000,- € beziffert.

### 1.5.8 Gutachten zum Abriss der Gebäudesubstanz

Die Stadt Hennigsdorf hat GKI mit der Ermittlung der Abbruchkosten für Gebäude auf der ehemaligen Kasernenfläche beauftragt. Die vorliegende Kostenschätzung[10] von 2008 beinhaltet sowohl die auf den Grundstücken der Eigentrümer TLG und WFO befindlichen Gebäude als auch Maßnahmen zur Entsiegelung der Freiflächen.

Die Abbruchkosten werden incl. 10% Nebenkosten mit einer Summe von brutto 2,45 Mio. € beziffert. Diese Angabe wurde in der nachfolgenden Residualwertermittlung zugrunde gelegt.

(Kostenschätzung GKI siehe Anhang 7)

---

9 Schätzung II Ehemalige NVA-Kaserne Ruppiner Chaussee…, Verfasser TRION Enßlin Hopf PartG, Geologen, im Auftrag der TLG Immobilien GmbH , vom 5.12.2006

10 Kostenschätzung zum Abbruch der ehemaligen Kaserne Neubrück (Stolpe-Süd) , Verfasser GKI, Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH

### 1.5.9 "Climb Up", Private Planung im Umfeld

In unmittelbarer Nachbarschaft zur ehemaligen Kaserne Neubrück wird im südöstlich angrenzenden Waldgebiet ein privates Freizeitangebot unter dem Projekttitel "Climb Up-Kletterwald" von der Steve Piering & Frank Schreiber GbR geplant.

Die Planung beinhaltet den Neubau eines Sport-, Freizeit- und Erholungsangebots, das sich überwiegend an jüngere Nutzer und Familien richtet.

Die im August 2007 eingereichte Voranfrage wurde im Januar 2008 mit einem positiven Vorbescheid beantwortet. Es ist davon auszugehen, dass dieses Projekt den Bekanntheitsgrad des Standortes regional erhöhen wird und das natur- und erholungsorientierte Image als gewässernahe Waldlage positiv beeinflusst.

## 1.6 Technische Infrastruktur, Medienträger

Die Medienträger wurden im Rahmen eines Informationstermins über die mögliche Immobilienentwicklung des Areals in Kenntnis gesetzt und um Übergabe des jeweiligen Leitungsbestandes gebeten.

Zur grafischen Verdeutlichung wurde ein integrierter Leitungsplan der Bestandssituation angefertigt.

Im Rahmen der frühen Beteiligung wurde seitens der TÖB keine technischen Bedenken gegen die Entwicklungsmaßnahme geäußert. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass alle erforderlichen Medien in der Ruppiner Chaussee anliegen. Einzig die Versorgung mit Fernwärme kann nicht gewährleistet werden, dafür ist der Bau von BHKW möglich.

Aufgrund der beabsichtigten Erschließung über die existierende Stickstraße (vom Kreisverkehr nach Süden) wird davon ausgegangen, dass alle auf dem ehemaligen Kasernengrundstück befindlichen Leitungen erneuert werden müssen. Entlang der benannten Stichstraße zum Grundstück Pfalzgraf wird die Neuerrichtung der Abwasserkanalisation als Bestandteil der Gesamtmaßnahme angesehen.

Die Kosten für die erforderliche technische Erschließung sind in der Residualwertberechnung im Rahmen der Erschließungskosten enthalten.

(Originale der Leitungsträger im Anhang)

## Leitungsbestand

- Schmutzwasser
- Regenwasser
- Trinkwasser
- außer Betrieb
- stillgelegt
- Straßenbeleuchtung
- Eon, NAYY-J
- Eon, NA2XS2Y
- Gas
- Telekom

# Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück
# Koordinierter Leitungsplan

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

## 1.7 Verkehrserschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung ist über eine Anbindung des Areals an den Kreisverkehr gewährleistet. Ergänzend dazu existieren zwei Grundstückseinfahrten von der Ruppiner Chaussee.

Daraus resultiert, dass die gesamte Erschließungsfunktion von der nördlichen Stirnseite des lang gezogenen Areals organisiert werden sollte und über das Grundstück im Eigentum der WFO verläuft.

Zur Überprüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten z.B. durch eine zweite Zufahrt von der Ruppiner Chaussee wurde eine Anfrage an den Landesbetrieb Straßenwesen gestellt. Mit Antwort vom 1.4.2010 wurde erklärt, dass der Haupterschließung über den Kreisverkehr zugestimmt wird, zusätzliche Anbindungen an die Ruppiner Chaussee (L17) jedoch aus Kapazitätsgründen abgelehnt werden und darüber hinaus die beiden bestehenden Grundstückszufahrten zu schließen sind. Die künftige Erschließung der Freizeiteinrichtung "Climb-Up" wurde bei dieser Betrachtung bereits einbezogen.

(Stellungnahme Landesbetrieb Straßenwesen im Anhang 6)

## 1.8 Ausbau Havel-Oder-Schifffahrtskanal

Die langfristige Wasserstraßenplanung sieht einen Ausbau des Havel-Oder-Schifffahrtskanals vor, wobei die Fristen der Maßnahme nach Aussagen der WSV, Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 2.3.2010 nicht näher benannt werden können.

Für den nach Bundesverkehrswegeplan von 2003 geplanten Ausbau auf die Wasserstraßenklasse Va können zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Ausbauparameter gemacht werden. Denkbar ist ein Vorliegen der Planfeststellungsunterlagen im Jahr 2020.

Als Empfehlung wird seitens WSV gegeben, Bauwerke grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 20 m von der derzeitigen Böschungsoberkante zu planen und zu errichten und eine ungehinderte Befahrbarkeit der Uferbereiche zu gewährleisten.

Beide Aspekte werden in der Machbarkeitsstudie eingehalten.

(Stellungnahme WSV vom 2.3.2010 im Anhang 6)

## 1.9 Stakeholder und Beteiligung von Akteuren

Nachfolgend ist eine Übersicht der maßgeblichen Akteure am Entwicklungsprozess mit ihren jeweiligen individuellen Zielen und Reichweiten des Einflusses dargestellt.

- Als Grundstückseigentümer kommt WFO (bzw. dem Landrat) eine Schlüsselfunktion für die Immobilienentwicklung zu. Dabei spielt die Frage der Erhaltung bzw. Verlagerung des Asylbewerberheims eine zentrale Rolle, da dies das Image des künftigen Wohnstandorts beeinflusst.
- Darüber hinaus nimmt die WFO-Fläche aufgrund ihrer Lage eine Schlüsselstellung bei der Verkehrserschließung ein. Es ist ratsam und erforderlich, WFO durch intensive Gespräche in das Gesamtentwicklungskonzept einzubeziehen und gemeinsam mit TLG zu einer abgestimmten Strategie zu finden.
- Den weiteren beteiligten Eigentümern, Ämtern und Institutionen kommt eine mittlere Bedeutung zu, die über eine kontinuierliche Beteiligung und Berücksichtigung ihrer Partikularinteressen zu integrieren sind.

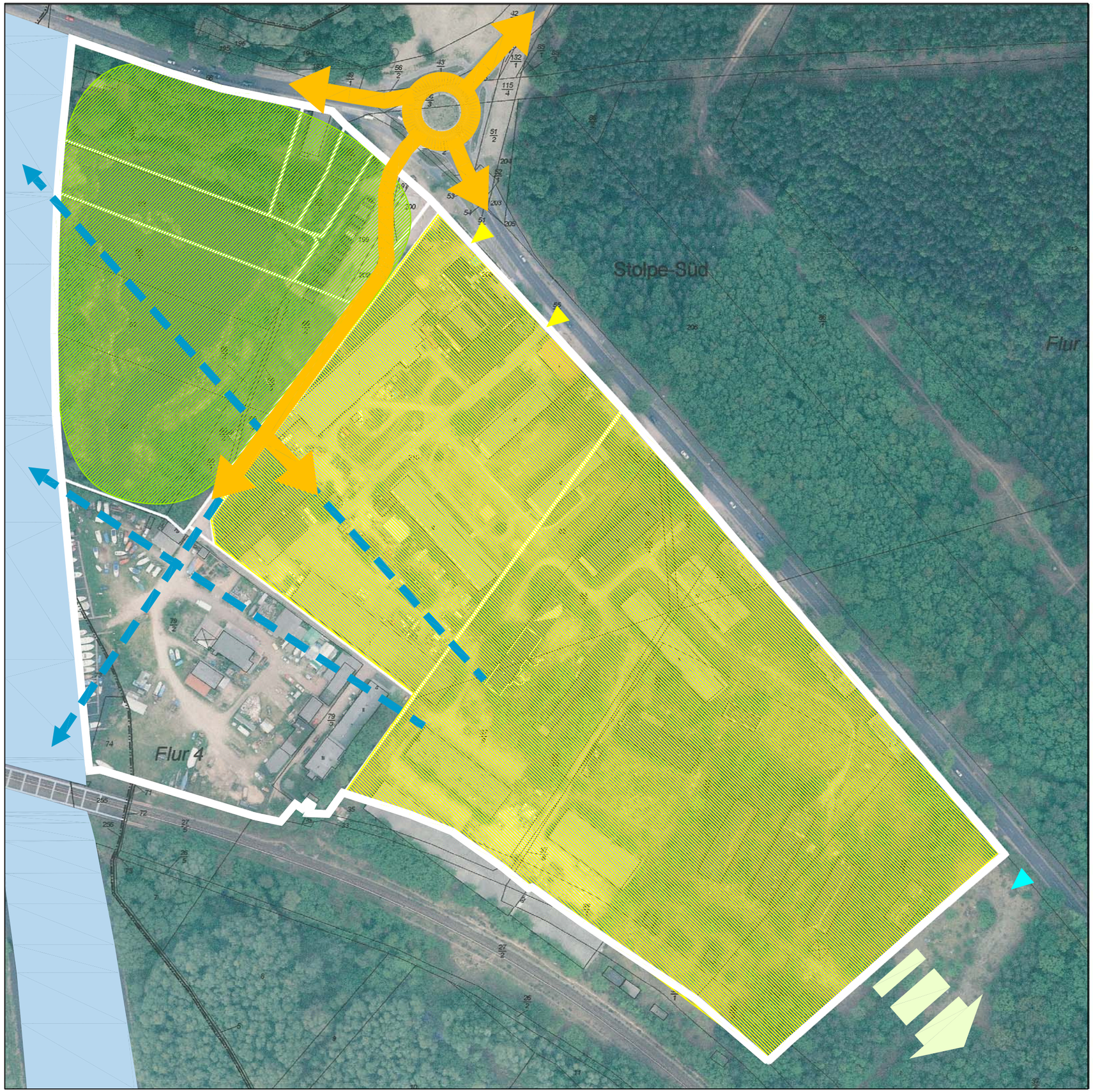
Tabellarische Übersicht der Interessenlagen

| Beteiligte | Allgemeine Haltung | Interessen | Einfluss |
|---|---|---|---|
| Stadtplanungsamt Hennigsdorf | Hat Entwicklungsinteresse zur Behebung des städtebaulichen Defizits | Klärung der planerischen Handlungsspielräume incl. Prognose Immobilienwirtschaft | Hoch, maßgeblich für Baurecht |
| Bürgermeister (Politik) | Ziel der langfristigen Baulandbevorratung | Bevölkerungsstabilisierung | Hoch, maßgeblich für Baurecht |
| Eigentümer WFO (Landrat) | Steht einer Entwicklung aufgeschlossen gegenüber | Asylantenwohnheim könnte verlagert werden | Hoch Abhängigkeit von zentraler Erschließung |
| Eigentümer TLG | Verwertungsinteresse | Verkauf bzw. Vermarktung der Liegenschaft | Hoch |
| Eigentümer Hr. Pfalzgraf | Kooperativ | Entwicklungsinteresse bezüglich Verkehrs- und Infrastrukturerschließung, Erhalt der gewerblichen Wassernutzung | Mittel |
| Untere Wasserschutzbehörde | Kooperativ | Bewilligung einer Nachnutzung unter Auflagen möglich | Mittel |
| Untere Naturschutzbehörde | Kooperativ | Bewilligung einer Nachnutzung unter Auflagen möglich | Mittel |
| Landesbetrieb Straßenwesen | reglementierend | Keine weitere Anbindung an Ruppiner Chaussee | Mittel |
| Wasser- und Schifffahrtsamt | neutral | Ausbau der Wasserstraße langfristig geplant (Auflagen) | Gering |
| Medienträger | Kooperativ | Keine | Gering |

## 1.10 Qualitäten und Potenziale

Die Vorteile und Chancen, die sich bei Entwicklung der Liegenschaft ausnutzen lassen, liegen vor allem in folgenden Punkten:

- vorhandene Erschließung über den Kreisverkehr an die Innenstadt nach außen
- attraktive Lage durch Nähe zum Landschaftsschutzgebiet an der Havel und zum Wald mit freizeitorientierten Vernetzungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Wassernähe zum Oder-Havel-Schifffahrtskanal mit möglichen Sichtbeziehungen auf das Wasser und das gegenüberliegende Ufer
- Großflächigkeit des Grundstücks und geringe Anzahl von Eigentümern erleichtert die Kooperation (TLG und WFO mit Stadt Hennigsdorf).




## Qualitäten/Potenziale

- Vorhandene Verkehrserschließung
- Naturnaher Landschaftsraum
- Hafelufer/Wassererlebnis
- Waldnähe mit Freizeit- und Erholungseinrichtung
- Großflächigkeit, wenige Eigentümer
- Mögliche Sichtbezüge zum Wasser
- Vorhandene Grundstückszufahrt
- Künftige Grundstückszufahrt Parkplatz Kletterwald Climp up

# Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

## 1.11 Probleme und Risiken

Hemmnisse der Entwicklung werden in folgenden Aspekten gesehen:

- Hohe Kosten durch Beräumung von ehemaligen Gebäuden sowie Altlastenbeseitigung belasten die Wirtschaftlichkeit und zwingen zu hoher städtebaulicher Dichte
- Abhängigkeit von WFO hinsichtlich der Gesamterschließung, Ausschluss einer direkten Anbindung von der Ruppiner Chaussee
- Existierendes Asylbewerberheim hat negative Auswirkungen auf das Image als künftiger Wohnstandort. Es wird davon ausgegangen, dass eine Entwicklung als hochwertiger Einfamilienhausstandort nur einer nach Verlagerung des Wohnheims erfolgen kann.
- Baumfällung in Verbindung mit A- und E-Maßnahmen, Notwendigkeit der Prüfung von Biotopen (Flora und Fauna)
- Lärmimmission durch Straße und Schiene von zwei Seiten. Notwendigkeit der Einrichtung Lärmschutzmaßnahmen entlang der Ruppiner Chaussee
- Restriktionen durch Lage in Trinkwasserschutzzone II

## Probleme/Restriktionen

- Vorhandene Bausubstanz, Beräumungskosten
- Notwendige Baumfällung und Ersatzmaßnahmen
- Lärmimmission (Straße, Bahn)
- Konflikt Trinkwasserschutz, ggf. Hochwasser, Baugrund, Restriktionen für RW-Einleitung und Baumaterialien
- Zweite Erschließung nicht möglich
- Eingriffslinie Ausbau Wasserstraße

# Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

## 1.12 Fazit der Analyse

- Die Fläche der ehemaligen Kaserne Neubrück stellt ein für Hennigsdorf wichtiges Entwicklungspotenzial dar, da die Möglichkeiten der Ausweisung von neuen EFH Standorten in Innenstadtnähe begrenzt sind.
- Das Konversionsgrundstück ist bei einer Immobilienentwicklung mit mehreren Restriktionen z.B. durch Gebäudebestand, Trinkwasserschutz, Altlasten, Lärm, und verkehrlichen wie auch technischen Erschließungserfordernissen behaftet. Diese Restriktionen haben hohe finanzielle Auswirkungen in der Residualwertermittlung.
- Das in Nutzung befindliche Asylbewerberheim steht im Widerspruch zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Eigenheimen (Imageproblem) und ist im Falle der Entwicklung zu verlagern.
- Bei einer Entwicklung bestehen Abhängigkeiten, insbesondere zwischen den Grundstückseigentümern WFO und TLG. Die gewerbliche Nutzungen auf den Nachbargrundstücken Pfalzgraf und Junge-Göckeritz werden nicht als Entwicklungshemmnis eingestuft.
- In Bearbeitung befindliche B-Pläne beinhalten die Neuausweisung von ca. 120 WE in den Angebotssegmenten Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser. Da zu erwarten ist, dass Teile davon schrittweise entwickelt und auf den Immobilienmarkt gebracht werden, stellen sie eine unmittelbare Konkurrenz zur Konversionsfläche in Neubrück dar. Insofern ist eine schrittweise Entwicklung in Bauetappen mit einem Absatz von ca. 12-15 WE pro Jahr anzustreben.
- Die Lagequalität "Wassernähe" kann in Neubrück nur bedingt und unter Mitwirkung des Eigentümers Pfalzgraf bzw. durch Öffnung des landschaftlichen Freiraums im Eigentum der TLG für die Allgemeinheit ausgeschöpft werden.

# 2 Konzept

## 2.1 Benchmarks von Siedlungsprojekten

In der überregionalen Recherche nach positiven Beispielen und möglichen Vorbildern, die die Handlungsspielräume bei der Entwicklung der ehemaligen Kaserne Neubrück mit Ideen anreichern sollen, spiegeln sich verschiedenartige neue Standards moderner Projekteentwicklung wieder. Dazu gehören:

- Ökologische Standards, wie z.B. Verwendung nachhaltiger Baumaterialen, zukunftsweisende Energietechniken, sparsamer Umgang mit Frischwaser und Regenwasserrückhaltung und Grauwassernutzungskonzepte
- Flächensparendes Bauen durch Optimierung der Ressource Boden bei innerstädtischer Nachverdichtung
- Kostensparendes Bauen: z.B. durch die Verwendung von Recyclingmaterialien und regionalen Bauprodukten
- Förderung von Schwellenhaushalten als Zielgruppe für die Steigerung der Eigentumsquote und Förderung der sozialen Mischung in der Stadt
- Einbeziehung sozialer Standards und Gender Mainstreaming z.B. durch Ausrichtung von Wohnungsgrundrissen auf moderne Lebensformen, Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen oder Mietergärten, Partizipation von Nutzergruppen in der Konzeptphase
- Berücksichtigung demographischer Aspekte, z.B. durch integriertes, generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen
- Imagebildung und Vermarktungskonzepte für Wohnsiedlungen und Quartiere durch zielgruppenorientierte "Profilierung" und individuelle Werbe- und PR-Strategien.

Diese Aspekte wurden in den letzten Jahren stark weiter entwickelt und haben sich unter den sich wandelnden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen etabliert. Für Hennigsdorf kann abgeleitet werden, dass eine Ausrichtung der zu planenden Siedlung einerseits auf bestimmte Zielgruppen auszurichten ist und andererseits aktuelle Standards erfüllt werden müssen, um am Markt wahrgenommen zu werden.

Mögliche thematische Ausrichtungen können sein:

- "Ökosiedlung", nachhaltiger Energieversorgung (Solarenergie, Geothermie, dezentrale Energieversorgungssystem wie BHKW etc.)
- Altengerechtes bzw. Integriertes Wohnen und Familiengerechtigkeit
- Selbstbausiedlung, Baugruppenmodelle, Angebote für sogenannte "Schwellenhaushalte"
- Genossenschafts- und Erbbau-Modelle (Voraussetzung ist städtisches Engagement)

Bei einer möglichen Ausrichtung der Projektentwicklung in Neubrück auf das spezifische Anforderungsprofil "Familiengerechtes Wohnen" erscheinen folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

- Große Wohnfläche, flexible Wohnungsgrundrisse mit flexibel nutzbaren, auch kleinen Räumen
- Kostengünstiges Bauen für niedrige Anfangsinvestition (z.B. Selbstbau-Konzepte) mit der Option nachträglicher Aus- und Anbauten
- Niedrige Energiekosten
- Nähe zu oder gute Anbindung an soziale Infrastruktur (z.B. Schule, Kita, Jugend- und Freizeiteinrichtungen)
- Nähe zu oder gute Anbindung an Zentrums-Infrastruktur (z.B. Bahn, Arzt, Einkauf, Dienstleitungen, Treffpunkte)
- Schaffung von Gemeinschaftsräumen sowie von kommunikativen Orten und Spielflächen im öffentlichen Raum
- Ggf. Nähe zu oder gute Anbindung an Erholungsgebiete (z.B. Wald, Park, Wanderweg)

Für das spezifische Anforderungsprofil Altersgerechtes Wohnen, bei dem als Zielgruppe die finanzstarken sogenannten "Jungen Alten" in Frage kommen, erscheinen folgende Gesichtspunkte von besonderer Bedeutung:

- Ruhiges, landschaftsorientiertes und gepflegtes Wohnumfeld in Innenstadtnähe (wichtig ist z.B. Straßenraumgestaltung und öffentliche Sicherheit)
- Kleine Grundstücke (EFH, DH, RH) oder günstige Eigentums-, bzw. Mietwohnungen und Angebot gemeinschaftlicher öffentlicher Freiräume
- Barrierefreie Ausstattung der Wohn- und Außenräume (z.B. ebenerdiger Zugang und günstige Parkmöglichkeiten)
- Niedrige Energie- und Folgekosten
- Nähe zu oder gute Anbindung an Zentrums-Infrastruktur (z.B. Bahn, Arzt, Einkauf, Dienstleitungen, Treffpunkte)
- Nähe zu oder gute Anbindung an Erholungsgebiete (z.B. Wald, Park, Wanderweg)
- Sonstige Rahmenbedingungen und Förderung der Interaktion im Quartier (z.B. Gemeinschaftsräume, therapeutische, medizinische oder Pflegeeinrichtungen, integriertes Wohnkonzept für "soziale Durchmischung" und/oder (Wohn-) Angebote für Studierende, bzw. Zivildienstleistende als Helfer).

Fazit

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie können die vorgenannten Aspekte nicht hinreichend vertieft oder ausgearbeitet werden, um ein schlüssiges Image- und Zielgruppenprofil für das Planungsgebiet zu entwickeln. Die Hinweise sind als Anregung zu begreifen, die künftige Projektentwicklung nach einer detaillierenden Marktanalyse des Vorhabenträgers auf eine zu definierende Kundengruppe auszurichten. Die Profilierung des Standortes wird die Vermarktung stützen und zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit beitragen.

Ausführliche Darstellung ausgewählter Benchmarks: siehe Anlage 4

## 2.2 Erschließungs- und Bebauungsvarianten

Um das Ziel einer Mischnutzung gemäß INSEK sowie das politische Ziel Hennigsdorfs einer Bereitstellung von Wohnraum für junge Familien strategisch zu verfolgen, kann ein nutzerspezifisches Entwicklungskonzept erarbeitet werden, das mittel- bis langfristig in Abhängigkeit zur Marktnachfrage realisiert werden kann. Als Annahmen für ein solches Konzept werden genommen:

- Überwiegende Wohnnutzung durch EFH, DH, RH mit Grundstücksgrößen von 300-1.000 m²
- Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE, das heißt Gebäudemaße von 6x12 m Grundfläche mit zwei Geschossen
- Reihenhaus 100,- €/m² Kaufpreis Bauland

  Doppelhaus 120,- €/m² Kaufpreis Bauland

  Freistehendes Einfamilienhaus 130,- bzw. 150,- €/m² Kaufpreis Bauland
- Erhalt bzw. Neustrukturierung der wohnverträglichen Gewerbenutzung und Arrondierung, angenommener Kaufpreis von 50,- €/m² Bauland

Bei der Prüfung der Bandbreite städtebaulicher bzw. immobilienwirtschaftlicher Handlungsspielräume wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung sechs unterschiedliche Varianten entwickelt und die Wirtschaftlichkeit mittels Residualwertermittlung hinterlegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass

- zwischen 90 und 140 Wohneinheiten ausgewiesen werden können,
- in der Residualwertermittlung die Kosten für Abriss und Altlastensanierung mit brutto 2,45 Mio.€ eine hohe Belastung darstellen und daher eine intensive Flächenausnutzung bedingen,
- die Varianten 1, 2 und 4 mit geringem Verkehrserschließungsaufwand und geringen Grün- und Freiflächen einen positiven Residualwert nach sich ziehen,
- die Varianten 3, 5 und 6 aufgrund hoher Anteile von Gewerbe/Mischnutzungsflächen und einem hohen Anteil an Gemeinbedarfsflächen (nach dem Beispiel historischer Siedlungen) einen negativen Residualwert besitzen.

## 2.2.1 Variante 1 "Wohn und Gewerbe-/Mischnutzung"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 124 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 400m²<br>- 17.000m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4<br>- GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 12%<br><br>Bewertung<br>- Pragmatisches Konzept ohne besonderen Gestaltungsanspruch<br>- Neun Baufelder mit 5-16 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen flexible Bauetappen<br>- Erhalt und Ausbau eines MI/GE-Standortes auf der WFO-Fläche (Baufeld 1) |
| 2 | Architektur | - Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE<br>- Gebäudemaße 6x12m Grundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Eine zentralen Erschließungsstraße<br>- Minimierung der öffentlichen Erschließung durch private Erschließungsstraßen in Gemeinschaftseigenturm<br>- Integration der privaten Erschließungsstraße Pfalzgraf |
| 4 | Freiraum | - Geringe Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiraume (7.000m²)<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee und Abstandsgrün zur Mi/GE-Fläche<br>- Einbeziehung des ufernahen Landschaftsraums für Naherholung |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Mittelpreisiges Wohnungssegment mit relativ kleinen Grundstücksgrößen von ca. 400m² |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - positiver Grundstückwert von ca. 700.000,- € (Residualwert) bezogen auf die Bauflächen TLG und WFO (ohne Landschaftsschutzgebiet) |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft bestehend aus WFO und TLG |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: Aufwertung des Eingangs in die Stadt und Schaffung von Wohnangeboten<br>- WFO,TLG: positive Entwicklung des Grundstückswertes |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: rationaler städtebaulicher Grundriss, relativ kostengünstige Grundstücke wegen geringer Größe<br>- Negativ: private Erschließungsstraßen, fehlendes prägnantes und individuelles Image der neuen Siedlung |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG befindet sich in zeitlicher und funktionaler Abhängigkeit zum planerischen Vorlauf der Entwicklung auf WFO-Fläche<br>- Einfahrt in neue Wohnsiedlung über MI/GE-Fläche ist wenig attraktiv<br>- Geringe Vernetzung der Siedlung mit dem Landschaftsraum |

# Variante 1

## Wohn und Gewerbe-/Mischnutzung

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 2 | EFH |
| 22 | RH |
| 100 | DHH |
| 124 | WE |

17.000m² MI/GE (ohne Pfalzgraf)

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 1 | | | | Stand 27.4.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **Wohn und Gewerbe: Mischnutzung** | **Wert** | | | **Anmerkungen** |

## 1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 1

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 m² | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 m² | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 m² | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 m² | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 1 | 80700,00 m² | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 GE | 17.000,00 m² | | | 4 Parzellen x 4.250qm |
| davon Baufeld 2 Wohn | 8.500,00 m² | | | 20 DHH x 425qm |
| davon Baufeld 3 Wohn | 5.200,00 m² | davon 650 priv.Erschl. | Rest 4.650 priv.Baufl. | 12 DHH x 330qm und 2 EFH x 330qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 9.000,00 m² | davon 630 priv.Erschl. | Rest 8.370 priv.Baufl. | 16 DHH x 275qm = 4.400qm und 13 RH x 310qm = 4000qm |
| davon Baufeld 5 Wohn | 6.100,00 m² | davon 580 priv.Erschl. | Rest 5.720 priv.Baufl. | 12 DHH x 475qm |
| davon Baufeld 6 Wohn | 6.200,00 m² | davon 580 priv.Erschl. | Rest 5.720 priv.Baufl. | 16 DHH x 360qm |
| davon Baufeld 7 Wohn | 5.200,00 m² | davon 500 priv.Erschl. | Rest 4.700 priv.Baufl. | 12 DHH x 390qm |
| davon Baufeld 8 Wohn | 4.700,00 m² | davon 500 priv.Erschl. | Rest 4.400 priv.Baufl. | 12 DHH x 370qm |
| davon Baufeld 9 Wohn | 5.500,00 m² | | | 9 RH x 630qm |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksfl. Wohn | 67400,00 m² | | | Baufelder 1-9, |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 4.400,00 m² | | | 430m x 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | 3.400,00 m² | | | 490m x 7m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 7.000,00 m² | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.800,00 m² | | | Messdifferenz 100qm |
| WE | 124 | | 406,45 qm | 2 EFH, 22 RH, 100 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 410qm |
| Grundstücksfläche überbaut | 13.728,00 m² | | | 124 WE x 6m x 12m, 4.800q GE/MI |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 34.320,00 m² | 2,50 | Geschosse | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 27.456,00 m² | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ nur Baufelder 2-9 Wohn | 0,20 | 13728,00 | 67400,00 | |
| GFZ nur Baufelder 2-9 Wohn | 0,41 | | | |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,12 | 84400,00 qm | 9.800,00 qm | für Baufelder 1-9 (GE und Wohn) |

## 2. ANNAHME ERTRÄGE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohn | | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | 2,00 | 406,45 | 130 €/qm | 105.677,42 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück DHH | 100,00 | 406,45 | 120 €/qm | 4.877.419,35 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück RH | 22,00 | 406,45 | 100 €/qm | 894.193,55 € | inkl. USt |
| Verkauf priv. Erschließungsfl. Baufelder 3,4,5,6,7,8 | 3.400,00 | | 100 €/qm | 340.000,00 € | inkl. USt (Verkauf als fertige Privaterschließung bei Baukosten von 70,-€/qm) |
| GE | | | | | |
| Verkauf Grundstück GE | 17.000,00 | | 50,00 €/qm | 850.000,00 € | |
| Summe Erlös netto | | | | 7.067.290,32 € | inkl. USt |

## 3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 € / Baum | 100,00 Bäume | 10.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 Bäume | 250,00 € | 25.000,00 € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | Summe | pauschal | 20.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | | pauschal | 250.000,00 € | 10% der vorgenannten Kosten für Grundstücksaufbereitung |
| Zwischensumme | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit, Fälligkeit Kosten der Grundstücksaufbereitung nach 6 Monaten |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 4.066.520,32 € | nach Aufbereitung |

## 4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neubau öff. Erschließung | 4.400,00 qm | 150,00 € | 660.000,00 € | Straße Breite 10,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau priv. Erschließung | 3.400,00 qm | 70,00 € | 238.000,00 € | |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 7.000,00 qm | 50,00 € | 350.000,00 € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | 350,00 m | 250,00 € | 87.500,00 € | Höhe 3m |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 qm | 10,00 € | 290.000,00 € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | 50.000,00 € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 1.675.500,00 € | 0,15 | 251.325,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 1.675.500,00 € | 0,10 | 167.550,00 € | |
| Zwischensumme | | | 2.094.375,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 94.246,88 € | Halber Zinssatz, 18 Monate Bauzeit nach 6 Monaten Grundstücksaufbereitung |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 1.877.898,45 € | nach technischer, verkehrlicher Erschließung |

## 5. MANAGEMENT FEES

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektentwicklung und -steuerung | 4.847.375,00 € | 0,15 | 727.106,25 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | pauschal | 250.000 € | 250.000 € | Annahme 124 WE x 2.000,-€ |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 24,00 Monate | 43.626,38 € | Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 1.107.165,82 € | |

## 6. RESIDUALWERT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | pauschal | | 248.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft 2.000,-/ WE |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | pauschal | | 150.000,00 € | für 80.700 qm in 2 Jahren |
| **Möglicher Verkaufspreis unentwickelt** | **80.700,00 m²** | **8,79 € / m²** | **709.165,82 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |

## 2.2.2 Variante 2 "Wohnen mit zwei Gewerbe-/Mischnutzungsparzellen"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 140 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 400m²<br>- 7.450m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4<br>- GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 16%<br><br>Bewertung<br>- Symmetrisch gegliedertes "Fischgrätenkonzept" mit beiderseits der Erschließung geordneten Baufeldern<br>- Neun Baufelder mit 12-24 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen flexible Bauetappen<br>- MI/GE-Nutzung wird zugunsten von Wohnfunktion auf der WFO-Fläche (Baufeld 1) auf nur zwei Grundstücke an der Ruppiner Chaussee reduziert (absolute Wohnverträglichkeit erforderlich) |
| 2 | Architektur | - Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE<br>- Gebäudemaße 6x12m Grundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Eine zentralen Erschließungsstraße<br>- Minimierung der öffentlichen Erschließung durch private Erschließungs-straßen in Gemeinschaftseigenturm |
| 4 | Freiraum | - Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiraume zwischen den Baufeldnern (9.500m²)<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee<br>- Einbeziehung des ufernahen Landschaftsraums für Naherholung |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Mittelpreisiges Wohnungssegment mit relativ kleinen Grundstücksgrößen von ca. 400m² |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - positiver Grundstückwert von ca. 135.000,- € (Residualwert) bezogen auf die Bauflächen TLG und WFO (ohne Landschaftsschutzgebiet) |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft bestehend aus WFO und TLG |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: Aufwertung des Eingangs in die Stadt und Schaffung von Wohn-angeboten<br>- WFO,TLG: Positive Entwicklung des Grundstückswertes |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: rationaler städtebaulicher Grundriss, relativ kostengünstige Grund-stücke wegen geringer Größe<br>- Negativ: private Erschließungsstraßen, Reihenhäuser auf WFO-Grundstück verstellen die Sicht auf den ufernahen Landschaftsraum |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG befindet sich in zeitlicher und funktionaler Abhängigkeit zum planerischen Vorlauf der Entwicklung auf WFO-Fläche |

# Variante 2

## Wohnen mit zwei Gewerbe-/Mischnutzungsparzellen

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 3 | EFH |
| 57 | RH |
| 60 | DHH |
| 140 | WE |

7.450m² MI/GE (ohne Pfalzgraf)

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 2 | | | | Stand 27.4.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **Nur Wohn (mit 2 GE/DL Parzellen)** | **Wert** | **Faktor** | **Summe** | **Anmerkungen** |

**1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 2**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 m² | | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 m² | | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 m² | | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 m² | | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 1 | 80700,00 m² | | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 Wohn und GE | 17000 m² | Priv. Erschl. | 440 | 16.560,00 Baufe | 24 RH x 380qm sind 9.110qm und 2 Parzellen GE/MI zusammen 7.450qm |
| davon Baufeld 2 Wohn | 8500 m² | Priv. Erschl. | 440 | 8.060,00 Baufe | 24 RH x 340qm |
| davon Baufeld 3 Wohn | 6000 m² | Priv. Erschl. | 670 | 5.330,00 Baufe | 12 DHH x 370qm und 2 EFH x 380qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 6900 m² | Priv. Erschl. | 720 | 6.180,00 Baufe | 16 DHH x 355qm = 4.600qm und 1 EFH x 400qm |
| davon Baufeld 5 Wohn | 6400 m² | Priv. Erschl. | 580 | 5.820,00 Baufe | 12 DHH x 475qm |
| davon Baufeld 6 Wohn | 6300 m² | Priv. Erschl. | 560 | 5.740,00 Baufe | 16 DHH x 350qm |
| davon Baufeld 7 Wohn | 5400 m² | Priv. Erschl. | 490 | 4.910,00 Baufe | 12 DHH x 400qm |
| davon Baufeld 8 Wohn | 5000 m² | Priv. Erschl. | 490 | 4.510,00 Baufe | 12 DHH x 370qm |
| davon Baufeld 9 Wohn | 5500 m² | | | 5.500,00 Baufe | 9 RH x 610qm |
| Zwischensumme Grundstücksfl. 1-9 mit priv Erschl | 67000 m² | alle priv Erschl. | 4390 | 62.610,00 | Zwischnsumme aller Baufelder 1-9 ohne priv Erschl. |
| | | | | | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 4.400,00 m² | | | | 420m x 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | 4.390,00 m² | | | | 630m x 7m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 9.500,00 m² | | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.900,00 m² | | | | Messdifferenz 200qm |
| | | | | | |
| WE | **140** | 55160,00 | | 394,00 qm | 3 EFH, 57 RH, 80 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 395qm |
| Grundstücksfläche überbaut | 12.480,00 m² | | | | 140 WE x 6m x 12m, GE/MI 2.400qm |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 31.200,00 m² | 2,50 | Geschos | 6.000qm qm | BGF Gewerbe/DL x 0,8 sind 4.800qm NF |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 24.960,00 m² | 4800,00 | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ nur Baufelder 1-9 Wohn | 0,19 | 12480,00 | | 67000,00 | |
| GFZ nur Baufelder 1-9 Wohn | 0,44 | | | | Wohn und GE/MI |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,16 | 67000,00 qm | | 10.790,00 qm | für Baufelder 1-9 (GE und Wohn) |

**2. ANNAHME ERTRÄGE**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohn | | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | 3,00 | 394,00 | 130,00 €/qm | 153.660,00 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück DHH | 80,00 | 394,00 | 120,00 €/qm | 3.782.400,00 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück RH | 57,00 | 394,00 | 100,00 €/qm | 2.245.800,00 € | inkl. USt |
| Verkauf priv. Erschließungsfl. Baufelder 3,4,5,6,7,8 | 4390,00 | | 100,00 €/qm | 439.000,00 € | inkl. USt (Verkauf als feritge Privaterschließung bei Baukosten von 70,-€/qm) |
| | | | | | |
| GE | | | | | |
| Verkauf Grundstück GE/MI | 7450,00 | | 50,00 €/qm | 372.500,00 € | |
| Summe Erlös netto | | | | 6.993.360,00 € | inkl. USt |

**3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 € / Baum | 100,00 Bäume | 10.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 Bäume | 250,00 € | 25.000,00 € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | Summe | pauschal | 20.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | | pauschal | 250.000,00 € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| | | | | |
| Zwischensumme | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 3.992.590,00 € | |

**4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neubau öff. Erschließung | 4.400,00 qm | 150,00 € | 660.000,00 € | Straße Breite 13,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau priv. Erschließung | 4.390,00 qm | 70,00 € | 307.300,00 € | |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 9.500,00 qm | 50,00 € | 475.000,00 € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | 350,00 m | 250,00 € | 87.500,00 € | Höhe 3m |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 qm | 10,00 € | 290.000,00 € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | 150.000,00 € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 1.969.800,00 € | 0,15 | 295.470,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 1.969.800,00 € | 0,10 | 196.980,00 € | |
| | | | | |
| Zwischensumme | | | 2.462.250,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 110.801,25 € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 1.419.538,75 € | |

**5. MANAGEMENT FEES**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektentwicklung und -steuerung | 5.215.250,00 € | 0,15 | 782.287,50 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | pauschal | | 280.000,00 € | 140 WE x 2.000,-€ |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 47.802,94 € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 589.448,31 € | |

**6. RESIDUALWERT**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | pauschal | | 280.000,00 € | 2.000,-€ je WE ( Annahme Planergemeinschaft) |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | pauschal | | 175.000,00 € | 1.250,-€/ WE |
| | | | | |
| **Möglicher Verkaufspreis unentwickelt** | **80.700,00 m²** | **1,67 € / m²** | **134.448,31 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |

## 2.2.3 Variante 3 "Trennung von Wohnen und Gewerbe-/Mischnutzung"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 91 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 380m²<br>- 25.500m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4, GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 15%<br>Bewertung<br>- Gliederung der Gesamtfläche in zwei funktionale Bereiche minimiert das Störpotenzial durch Gewerbe<br>- Acht Baufelder mit 12-16 Wohneinheiten überwiegend als Doppelhäuser ermöglichen flexible Bauetappen<br>- Ausbau und qualitative Entwicklung der MI/GE-Standortes auf der WFO-Fläche (Baufelder 1+2) |
| 2 | Architektur | - Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE<br>- Gebäudemaße 6x12m Grundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Eine zentralen Erschließungsstraße<br>- Minimierung der öffentlichen Erschließung durch private Erschließungsstraßen in Gemeinschaftseigenturm |
| 4 | Freiraum | - Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiraume (9.000m²) als Puffer/Abstandsgrün zur MI/GE-Fläche<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee<br>- Einbeziehung des ufernahen Landschaftsraums für Naherholung |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Mittelpreisiges Wohnungssegment mit relativ kleinen Grundstücksgrößen von ca. 380m² |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - negativer Grundstückwert von -790.000,-€ aufgrund geringerer Grundstückspreise bei MI/GE-Nutzung<br>- Fazit: Umsetzung ist für WFO nicht interessant |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Separate Entwicklung der Grundstücke WFO und TLG mit unterschiedlicher Nutzung vorstellbar |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: Aufwertung des Eingangs in die Stadt und Schaffung von Wohnangeboten, Überangebot von gewerblichen Flächen in der Stadt<br>- WFO: Negative Entwicklung des Grundstückswertes, Neuvermietung/ Verkauf fraglich |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: kompakterer städtebaulicher Grundriss, relativ kostengünstige Grundstücke wegen geringer Größe, Abstandsfläche zu MI/GE<br>- Negativ: private Erschließungsstraßen, fehlendes prägnantes und individuelles Image der neuen Siedlung, Einfahrt durch Gewerbeflächen |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG-Fläche kann bei Sicherung der Erschließung unabhängig von WFO-Fläche entwickelt werden<br>- Einfahrt in neue Wohnsiedlung über MI/GE-Fläche ist wenig attraktiv<br>- Vernetzung der Wohnsiedlung mit dem Ufer / Landschaftsraum fehlt vollständig |

# Variante 3

## Trennung von Wohnen und Gewerbe-/Mischnutzung

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 2 | EFH |
| 9 | RH |
| 80 | DHH |
| 91 | WE |

25.500m² MI/GE (ohne Pfalzgraf)

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 3 | | | | | Stand 28.4.2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wohn + GE räumlich getrennt** | **Wert** | | **Faktor** | **Summe** | **Anmerkungen** |
| **1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 3** | | | | | |
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 | m² | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 | m² | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 | m² | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 | m² | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 3 | 80700,00 | m² | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 GE | 17.000,00 | m² | | 17.000,00 | 4 GE/DL-Einheiten |
| davon Baufeld 2 GE | 8.500,00 | m² | | 8.500,00 | 2 GE/DL-Einheiten |
| davon Baufeld 3 Wohn | 5.200,00 | m² | 650,00 | 4.550,00 | 12 DHH x 330qm und 2 EFH x 330qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 5.900,00 | m² | 680,00 | 5.220,00 | 16 DHH x 330qm |
| davon Baufeld 5 Wohn | 6.100,00 | m² | 600,00 | 5.500,00 | 12 DHH x 460qm |
| davon Baufeld 6 Wohn | 6.000,00 | m² | 570,00 | 5.430,00 | 16 DHH x 340qm |
| davon Baufeld 7 Wohn | 5.000,00 | m² | 490,00 | 4.510,00 | 12 DHH x 400qm |
| davon Baufeld 8 Wohn | 4.800,00 | m² | 480,00 | 4.320,00 | 12 DHH x 360qm |
| davon Baufeld 9 Wohn | 5.500,00 | m² | | 5.500,00 | 9 RH x 610qm |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksfl. Wohn | 64000,00 | m² | 3470,00 priv.Ersc | 60.530,00 Sum | Baufelder 1-9 |
| | | | | 25.500,00 GE | |
| | | | | 35.030,00 Wohn | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 4.400,00 | m² | | | 420m x 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | 3.470,00 | m² | | | 495m x 7m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 9.000,00 | m² | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.870,00 | m² | | | Messdifferenz 170qm |
| WE | 91 | | 35030,00 | 384,95 qm | 2 EFH, 9 RH, 80 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 380qm |
| GE | | | 25500,00 | 25500,00 | z.B. 6 Parzellen á 4.250qm, mit je 1.200qm Baukörper á 2,5 Geschosse sind 18.000 qm BGF oder 14.400 NF |
| Grundstücksfläche überbaut | 13.752,00 | m² | 7200,00 | 6552 Wohn | 91 WE x 6m x 12m |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 34.380,00 | m² | 2,50 Geschos | 2,5 Geschosse | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 27.504,00 | m² | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,21 | | 13752,00 | 64000,00 | |
| GFZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,43 | | | | |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,15 | | 64000,00 qm | 9.870,00 qm | für Baufelder 1-9 (GE und Wohn) |
| **2. ANNAHME ERTRÄGE** | | | | | |
| Wohn | | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | 2,00 | 384,95 | 130 €/qm | 100.085,71 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück DHH | 80,00 | 384,95 | 120 €/qm | 3.695.472,53 € | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück RH | 9,00 | 384,95 | 100 €/qm | 346.450,55 € | inkl. USt |
| Verkauf priv. Erschließungsfl. Baufelder 3,4,5,6,7,8 | 3.470,00 | | 100 €/qm | 347.000,00 € | inkl. USt (Verkauf als fertige Privaterschließung bei Baukosten von 70,-€/qm) |
| GE | | | | | |
| Verkauf Grundstück GE | 25.500,00 | | 50,00 €/qm | 1.275.000,00 € | |
| Summe Erlös netto | | | | 5.764.008,79 € | inkl. USt |
| **3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG** | | | | | |
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 | € / Baum | 100,00 Bäume | 10.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 | St. Bäume | 250,00 € | 25.000,00 € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | | pauschal | | 20.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | | pauschal | | 250.000,00 € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| Zwischensumme | | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 | % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | 2.763.238,79 € | |
| **4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen** | | | | | |
| Neubau öff. Erschließung | 4.400,00 | qm | 150,00 € | 660.000,00 € | Straße Breite 13,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau priv. Erschließung | 3.470,00 | qm | 70,00 € | 242.900,00 € | |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 9.000,00 | qm | 50,00 € | 450.000,00 € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | 350,00 | m | 250,00 € | 87.500,00 € | Höhe 3m |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 | qm | 10,00 € | 290.000,00 € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | | 150.000,00 € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 1.880.400,00 | € | 0,15 | 282.060,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 1.880.400,00 | € | 0,10 | 188.040,00 € | |
| Zwischensumme | | | | 2.350.500,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 | % | 18,00 Monate | 105.772,50 € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | 306.966,29 € | |
| **5. MANAGEMENT FEES** | | | | | |
| Projektentwicklung und -steuerung | 5.103.500,00 | € | 0,15 | 765.525,00 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | | pauschal | | 182.000 € | 91 WE x 2.000,- |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 | % | 18,00 Monate | 34.448,63 € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | -493.007,33 € | |
| **6. RESIDUALWERT** | | | | | |
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | | pauschal | | 182.000,00 € | 2.000,-€ je WE (Annahme Planergemeinschaft) |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | | pauschal | | 113.750,00 € | 1.250,-€/ WE |
| **Möglicher Verkaufspreis unentwickelt** | **80700,00** | **m²** | **-9,77** | **€ / m² -788.757,33 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |
| Verbleibender Grundstückskaufpreis (Gesamtfläche) | 109.700,00 | m² | -7,19 | € / m² -788.757,33 € | mit Landschaftsschutzgebiet |

## 2.2.1 Variante 4 "Hufeisenerschließung"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 132 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 410m²<br>- 8.800m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4<br>- GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 17%<br>Bewertung<br>- Städtebauliche Gestaltung mit Quartierscharakter in Anlehnung an historische Wohnsiedlungen mit straßenbegleitenden Baufluchten<br>- Neun Baufelder mit 8-44 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen flexible Bauetappen<br>- Erhalt von zwei Parzellen mit MI/GE-Nutzung an der Ruppiner Chaussee (Baufeld 1) |
| 2 | Architektur | - Ausgewogenes Verhältnis von DHH und RH<br>- Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE, ca. 6x12m Gebäudegrundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Hufeisenförmige Erschließung als Ring (öffentliche Straße)<br>- Keine privaten Erschließungsstraßen in Gemeinschaftseigenturm<br>- Integration der privaten Erschließungsstraße Pfalzgraf |
| 4 | Freiraum | - Relativ geringe Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiraume (7.000m²) incl. quartiersinterner Durchwegung ("Kompostweg" u. kleine grüne Plätze)<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee<br>- Gute Einbeziehung des ufernahen Landschaftsraums für Naherholung |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Hochwertige Gesamtgestaltung für anspruchsvolle Nutzer |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - positiver Grundstückwert von ca. 225.000,- € (Residualwert) bezogen auf die Bauflächen TLG und WFO (ohne Landschaftsschutzgebiet) |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft bestehend aus WFO und TLG |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: Aufwertung des Eingangs in die Stadt und Schaffung eines hochwertigen neuen Wohnstandortes<br>- WFO,TLG: positive Entwicklung des Grundstückswertes bei geringer MI/GE Nutzung<br>- Pfalzgraf: Integration in das Konzept und qualitative Flächenentwicklung |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: Städtebaulicher Grundriss mit "Wiedererkennungswert", System der öffentlichen Räume und Grünflächen, leichte bauabschnittsweise Umsetzung möglich<br>- Negativ: keine |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG befindet sich in zeitlicher und funktionaler Abhängigkeit zum planerischen Vorlauf der Entwicklung auf WFO-Fläche<br>- Relativ hohe Anzahl WE setzt längere Entwicklungsdauer voraus |

# Variante 4

## Hufeisenerschließung

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 56 | RH |
| 76 | DHH |
| 132 | WE gesamt |

8.800m² MI/GE (Baufeld 1)

16 RH
2.350 m² GE (Halle)

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 4 | | | | Stand 28.4.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **Wohn mit Hufeisenerschließung incl. Pfalzgraf** | **Wert** | **Faktor** | **Summe** | **Anmerkungen** |

## 1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 4

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 m² | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 m² | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 m² | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 m² | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 4 | 80700,00 m² | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 MI | 8.800,00 m² | | 8.800,00 | 2 GE/DL-Einheiten 4.400qm |
| davon Baufeld 2 Wohn | 14.400,00 m² | | 14.400,00 | 42 RH x 340qm |
| davon Baufeld 3 Wohn | 4.800,00 m² | | 4.800,00 | 8 DHH x 600 qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 7.400,00 m² | | 7.400,00 | 16 DHH x 460qm |
| davon Baufeld 5 Wohn | 4.200,00 m² | | 4.200,00 | 8 DHH x 540qm |
| davon Baufeld 6 Wohn | 5.800,00 m² | | 5.800,00 | 12 DHH x 490qm |
| davon Baufeld 7 Wohn | 6.300,00 m² | | 6.300,00 | 20 DHH x 320qm |
| davon Baufeld 8 Wohn | 4.400,00 m² | | 4.400,00 | 12 DHH x 360qm |
| davon Baufeld 9 Wohn | 8.700,00 m² | | 8.700,00 | 14 RH x 620qm |
| davon Baufeld 10 MI | m² | | | 16 RH x 240qm, 1.650qm Neubau Halle, 2.350qm priv Erschl., Rest GE für Boote 9.900qm (wird bei Residualwert aber nicht mitgezählt) |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksfläche | 64800,00 m² | 0,00 priv.Ersc | 64.800,00 Sum | Baufelder 1-9 |
| | | | 8.800,00 GE | |
| | | | 56.000,00 Wohn | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 9.000,00 m² | | | 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | 0,00 m² | | | |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 7.000,00 m² | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.800,00 m² | | | Messdifferenz 100qm |
| WE | 132 WE | 56000,00 qm | 424,24 qm | 56 RH, 76 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 410qm |
| GE | | 8800,00 | 8800,00 | z.B. 2 Parzellen á 4.400qm, mit je 1.200qm Baukörper á 2,5 Geschosse sind 6.000 qm BGF oder 4.800 NF |
| Grundstücksfläche überbaut | 11.900,00 m² | 2400,00 GE | 9500 Woh | 132 WE x 6m x 12m, 2.400qm GE |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 29.750,00 m² | 2,50 Geschos | 2,5 Geschosse | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 23.800,00 m² | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,18 | 11900,00 | 64800,00 | |
| GFZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,37 | | | |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,17 | 64800,00 qm | 11.000,00 qm | für Baufelder 1-9 (GE und Wohn) |

## 2. ANNAHME ERTRÄGE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wohn | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | | | | |
| Verkauf Grundstück DHH | 76,00 424,2424 | 130,00 €/qm | 4.191.515,15 € | Ohne USt und Nebenkosten |
| Verkauf Grundstück RH | 56,00 424,2424 | 120,00 €/qm | 2.850.909,09 € | Ohne USt und Nebenkosten |
| Verkauf priv. Schließungsflächen Baufelder | 0,00 | 0,00 €/qm | 0,00 € | |
| GE | | | | |
| Verkauf Grundstück GE | 8.800,00 | 50,00 €/qm | 440.000,00 € | |
| Summe Erlös netto | | | 7.482.424,24 € | Ohne USt und Nebenkosten |

## 3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 € / Baum | 100,00 Bäume | 10.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 St. Bäume | 250,00 € | 25.000,00 € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | pauschal | | 20.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | pauschal | | 250.000,00 € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| Zwischensumme | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 4.481.654,24 € | |

## 4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neubau öff. Erschließung | 9.000,00 qm | 150,00 € | 1.350.000,00 € | Straße Breite 10,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 7.000,00 qm | 50,00 € | 350.000,00 € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | 350,00 m | 250,00 € | 87.500,00 € | Höhe 3m |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 qm | 10,00 € | 290.000,00 € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | 150.000,00 € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 2.227.500,00 € | 0,15 | 334.125,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 2.227.500,00 € | 0,10 | 222.750,00 € | |
| Zwischensumme | | | 2.784.375,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 125.296,88 € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 1.571.982,37 € | |

## 5. MANAGEMENT FEES

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektentwicklung und -steuerung | 5.537.375,00 € | 0,15 | 830.606,25 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | pauschal | | 182.000,00 € | 91 WE x 2.000,- |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 37.377,28 € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 521.998,84 € | |

## 6. RESIDUALWERT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | pauschal | | 182.000,00 € | 2.000,-€ je WE (Wenn Stadt erwirbt, Summe Annahme Planergemeinschaft) |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | pauschal | | 113.750,00 € | 1.250,-€/ WE |
| Verbleibender Grundstückskaufpreis (Gesamtfläche) | 109.700,00 m² | 2,06 € / m² | **226.248,84 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |

## 2.2.2 Variante 5 "Ringerschließung"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 118 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 345m²<br>- 8.300m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4<br>- GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 19%<br><br>Bewertung<br>- Introvertiertes städtebauliches Konzept dem mit Gestaltungsvorbild "Dorfanger" zur Imagebildung<br>- Vier Baufelder mit je 25-40 Wohneinheiten als Doppel- und Reihenhäusern ermöglichen flexible Bauetappen<br>- Erhalt des MI/GE-Standortes an der Ruppiner Chaussee auf der WFO--Fläche mit nur zwei Parzellen (Baufeld 1) |
| 2 | Architektur | - Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE<br>- Gebäudemaße 6x12m Grundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Gliederung in eine zentrale Anbindung an die Haupterschließung und eine ringförmige Erschließungsstraße |
| 4 | Freiraum | - Umfangreiche Ausweisung öffentlicher Grün- und Freiraume (24.000m²) als Abstandsflächen mit Kinderspiel- und Freizeiteinrichtungen sowie einem zentralen Quartiersplatz<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee<br>- Einbeziehung des ufernahen Landschaftsraums für Naherholung |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Anspruchsvolle Klientel mit hohen Bedürfnissen an Gemeinschaftseinrichtungen ("Soziale Kontrolle" erwünscht)<br>- Im Verhältnis dazu relativ kleine Grundstücksgrößen von ca. 345 m² |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - negativer Grundstückwert von -1,1 Mio.€ für beide Eigentümer (TLG und WFO) aufgrund hoher Anteile nicht vermarktbarer Grün- und Freiflächen |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft bestehend aus WFO und TLG |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: überwiegend landschaftsplanerische Aufwertung des Areals parallel Ruppiner Chaussee und Schaffung von Wohnangeboten<br>- WFO,TLG: negative Entwicklung des Grundstückswertes<br>- Pfalzgraf: keine Integration in das Gesamtkonzept |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: Imageprägende städtebauliche Gestalt<br>- Negativ: unökonomisches Verhältnis von öffentlichen Freiflächen zu Bauland<br>- Gute Einbindung der Siedlung in den Landschaftsraum |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG befindet sich in zeitlicher und funktionaler Abhängigkeit zum planerischen Vorlauf der Entwicklung auf WFO-Fläche |

# Variante 5

## Ringerschließung

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 74 | RH |
| 144 | DHH |
| 118 | WE gesamt |

8.300m² MI/GE (ohne Pfalzgraf)

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 5 | | | | Stand 28.4.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **Wohn Ringerschließung** | **Wert** | **Faktor** | **Summe** | **Anmerkungen** |

**1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 5**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 m² | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 m² | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 m² | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 m² | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 4 | 80700,00 m² | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 MI | 8.300,00 m² | | 8.300,00 | 2 GE/DL-Einheiten 4.150qm |
| davon Baufeld 2 Wohn | 12.000,00 m² | | 12.000,00 | 40 RH x 300qm |
| davon Baufeld 3 Wohn | 12.700,00 m² | | 12.700,00 | 18 RH , 18 DHH x 350 qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 16.000,00 m² | | 16.000,00 | 14 RH , 26 DHH x 400qm |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksflächen | 49.000,00 m² | | 49.000,00 Sum | Baufelder 1-4 |
| | | | 8.300,00 GE | |
| | | | 40700 Wohn | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 7.400,00 m² | | | 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | m² | | | |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 24.150,00 m² | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.550,00 m² | | | Messdifferenz 150qm |
| WE | 118 WE | 40700,00 qm | 344,92 qm | 74 RH, 44 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 345qm |
| GE | | 8300,00 | 8300,00 | z.B. 2 Parzellen á 4.150qm, mit je 1.200qm Baukörper á 2,5 Geschosse sind 6.000 qm BGF oder 4.800 NF |
| Grundstücksfläche überbaut | 10.896,00 m² | 2400,00 GE | 8496,00 Wohn | 118 WE x 6m x 12m, 2.400qm GE |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 27.240,00 m² | 2,50 Geschos | 2,5 Geschosse | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 21.792,00 m² | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ Baufelder 1-4 Wohn | 0,22 | 10896,00 | 49000,00 | |
| GFZ Baufelder 1-4 Wohn | 0,44 | | | |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,19 | 49000,00 qm | 9.400,00 qm | für Baufelder 1-4 (GE und Wohn) |

**2. ANNAHME ERTRÄGE**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wohn | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | | | | |
| Verkauf Grundstück DHH | 74,00 344,9153 | 150,00 €/qm | 3.828.559,32 € | Ohne USt und Nebenkosten |
| Verkauf Grundstück RH | 44,00 344,9153 | 130,00 €/qm | 1.972.915,25 € | Ohne USt und Nebenkosten |
| Verkauf priv. Schließungsflächen Baufelder | 0,00 | 0,00 €/qm | 0,00 € | |
| GE | | | | |
| Verkauf Grundstück GE | 8.300,00 | 50,00 €/qm | 415.000,00 € | |
| Summe Erlös netto | | | 6.216.474,58 € | Ohne USt und Nebenkosten |

**3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 € / Baum | 100,00 Bäume | 10.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 St. Bäume | 250,00 € | 25.000,00 € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | pauschal | | 20.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | pauschal | | 250.000,00 € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| Zwischensumme | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 3.215.704,58 € | |

**4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neubau öff. Erschließung | 7.400,00 qm | 150,00 € | 1.110.000,00 € | Straße Breite 10,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 24.150,00 qm | 30,00 € | 724.500,00 € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | | | | |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 qm | 10,00 € | 290.000,00 € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | 150.000,00 € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 2.274.500,00 € | 0,15 | 341.175,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 2.274.500,00 € | 0,10 | 227.450,00 € | |
| Zwischensumme | | | 2.843.125,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 127.940,63 € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 244.638,95 € | |

**5. MANAGEMENT FEES**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektentwicklung und -steuerung | 5.596.125,00 € | 0,15 | 839.418,75 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | pauschal | | 182.000,00 € | 91 WE x 2.000,- |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 37.773,84 € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | -814.553,64 € | |

**6. RESIDUALWERT**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | pauschal | | 182.000,00 € | 2.000,-€ je WE (Wenn Stadt erwirbt, Summe Annahme Planergemeinschaft) |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | pauschal | | 113.750,00 € | 1.250,-€/ WE |
| **Verbleibender Grundstückskaufpreis (Baufläche)** | **80700,00 m²** | **-13,76 € / m²** | **-1.110.303,64 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |
| Verbleibender Grundstückskaufpreis (Gesamtfläche) | 109.700,00 m² | -10,12 € / m² | -1.110.303,64 € | mit Landschaftsschutzgebiet |

## 2.2.3 Variante 6 "Bestandserhalt und Mischnutzung mit Hotel/Freizeitfunktion"

| | Aspekt | Inhalt, Bewertung |
|---|---|---|
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 49.000 m² MI/GE-Fläche incl. Hotel/Freizeitfunktion<br>- 29.000 m² Aufforstung Wald<br>- GFZ 0,5<br>- GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 10%<br><br>Bewertung<br>- Alternativkonzept für eine nicht kommerziell ausgerichtete Standortentwicklung<br>- Arrondierung der vorhandenen MI/GE-Nutzung<br>- Vier Baufelder mit Erhalt der bestehenden Gewerbe-/Mischnutzung und Ergänzung sowie Etablierung eines Hotels/Jugendherberge) |
| 2 | Architektur | - Baufeld 1 + 2: Überwiegender Bestanderhalt mit Ergänzungen<br>- Baufeld 3: Neubau Mi/GE<br>- Baufeld 4: Neubau Hotel/Jugendherberge, 3-4Geschosse möglich |
| 3 | Erschließung | - Eine zentrale Erschließung von der Haupterschließung |
| 4 | Freiraum | - Renaturierung von ca. 3 ha Waldfläche im südöstlichen Bereich (Eigentümer TLG)<br>- Schutz des ufernahen Landschaftsraums vor anthropogenen Einflüssen |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - MI/GE-Nutzer als Mieter oder Eigentümer<br>- Anbieter einer wasserorientierten Touristikeinrichtung (Hotel oder Jugendherberge mit Campingangebot) |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - negativer Grundstückwert von -400.000,-€, wobei das Defizit bei TLG aufgrund der Renaturierung mit Wald deutlich höher ist als bei WFO |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Grundstücksbereinigung bzw. -neuordnung zwischen WFO und TLG |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: keine nachhaltige Aufwertung des Eingangs in die Stadt und keine Schaffung von Wohnangeboten<br>- WFO,TLG: negative Entwicklung des Grundstückswertes, Investition lohnt nicht und refinanziert Abriss- und Altlastenentsorgung nicht |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: --<br>- Negativ: Geringe Nachfrage nach MI/GE Flächen in der Stadt, Akute Nachfrage bzw. Bedarf im Bereich Beherbergungsgewerbe ist nicht bekannt |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - Dieses Alternativkonzept umreißt die Möglichkeit des Umgangs mit dem Areal falls eine wertschöpfende immobilienwirtschaftliche Nachnutzung scheitert. Es stellt eine aus Sicht der Stadt denkbare Option mit Arrondierung des Bestandes und Teilrenaturierung dar.<br>- Ökonomische Aspekte werden bei Variante 6 nicht verfolgt. Im Ergebnis wird deutlich, dass die hohen Kosten der Altlastensanierung zu einem großen Teil finanzierbar sind. |

# Variante 6

## Bestandserhalt und Mischnutzung mit Hotel/ Freizeitfunktion

- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Baufelder 1-3, Flächennutzung MI/GE
- Baufleld 4, Flächennutzung Freizeit/Toursismus
- bisherige Grundstücksgrenze
- Gebäude Neubau
- Gebäude Bestand
- Aufforstung Wald/Renaturierung
- Grün- und Freifläche
- Wasser

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Variante 6 | | | | Stand 28.4.2010 |
|---|---|---|---|---|
| **GE / MI und Hotel-Camping** | **Wert** | **Faktor** | **Summe** | **Anmerkungen** |

## 1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Variante 5

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 m² | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 m² | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 m² | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 m² | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 4 | 80700,00 m² | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 GE/MI | 13.800,00 m² | | 13.800,00 | 2 GE/MI-Einheiten 6.900qm |
| davon Baufeld 2 GE/MI | 16.200,00 m² | | 16.200,00 | 2 GE/MI-Einheiten 8.100qm |
| davon Baufeld 3 GE/MI | 7.200,00 m² | | 7.200,00 | 1 GE/MI-Einheiten 7.200qm |
| davon Baufeld 4 Hotel - Camping | 11.700,00 m² | | 11.700,00 | 1 Hotel als Jugendherberge und Camping/Zeltplatz |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksflächen | 48.900,00 m² | | 48.900,00 Sum | Baufelder 1-4 |
| | | | 37.200,00 GE/MI | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 2.700,00 m² | | | 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | | | | |
| davon Aufforstung/Wald | 29.000,00 m² | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.600,00 m² | | | Messdifferenz 100qm |
| Hotelgebäude | **1200** qm GF | 3600,00 qm BGF | 3,00 | Grundfläche 1200qm x 3 Geschosse |
| GE | **9500** qm GF | 28500,00 qm BGF | 3,00 | Baufeld 1: 2040 alt + 510 neu sind 2.550qm GF; Baufeld 2 : 3470 alt und 1155 neu sind 4626 qm GF; Baufeld 3: 1155qm neu GF; Baufeld 4 1155qm neu GF |
| Grundstücksfläche überbaut | 10.700,00 m² | | | |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 32.100,00 m² BGF | | | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 25.680,00 m² | | 0,8 | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ Baufelder 1-4 | 0,22 | 10700,00 | 48900,00 | |
| GFZ Baufelder 1-4 | 0,53 | | 48.900,00 | |
| Verhältnis öff. Erschließung zu Gesamtfläche | 0,10 | 48900,00 qm | 4.700,00 qm | für Baufelder 1-4 (GE/MI und Hotel) |

## 2. ANNAHME ERTRÄGE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Wohn/Sonderfunktion | | | | |
| Verkauf Grundstück Hotel - Camping | 11.700,00 qm | 150,00 €/qm | 1.755.000,00 | Ohne USt und Nebenkosten |
| GE | | | | |
| davon Baufeld 1 GE/MI | 13.800,00 | 50,00 €/qm | 690.000,00 | Ohne USt und Nebenkosten |
| davon Baufeld 2 GE/MI | 16.200,00 | 50,00 €/qm | 810.000,00 | Ohne USt und Nebenkosten |
| davon Baufeld 3 GE/MI | 7.200,00 | 50,00 €/qm | 360.000,00 | Ohne USt und Nebenkosten |
| Summe Erlös netto | | | 3.615.000,00 | |

## 3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | 2,448.000,00 € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 50,00 € / Baum | 100,00 Bäume | 5.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleich / Ersatz, Aufforstung | 29.000,00 qm | 40,00 € | 1.160.000,00 € | Annahme Planergemeinschaft |
| Vermessung für Bodenneuordnung | pauschal | | 15.000,00 € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | pauschal | | 250.000,00 € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| Zwischensumme | | | 2.753.000,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 % | 18,00 Monate | 247.770,00 € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 614.230,00 € | |

## 4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Neubau öff. Erschließung | 2.700,00 qm | 150,00 € | 405.000,00 € | Straße Breite 10,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | | | | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | | | | |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | | | | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | | |
| Nebenkosten | 405.000,00 € | 0,15 | 60.750,00 € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 405.000,00 € | 0,10 | 40.500,00 € | |
| Zwischensumme | | | 506.250,00 € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 22.781,25 € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | 85.198,75 € | |

## 5. MANAGEMENT FEES

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Projektentwicklung und -steuerung | 3.259.250,00 € | 0,10 | 325.925,00 € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | | | | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 % | 18,00 Monate | 14.666,63 € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | -255.392,88 € | |

## 6. RESIDUALWERT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | pauschal | | 50.000,00 € | Summe Annahme Planergemeinschaft |
| Grundsteuer, Verwaltungsaufwendungen | pauschal | | 100.000,00 € | Summe Annahme Planergemeinschaft |
| **Verbleibender Grundstückskaufpreis (Baufläche)** | **80700,00 m²** | **-5,02 € / m²** | **-405.392,88 €** | **Residualwert Bauflächen (ohne Landschaftsschutzgebiet)** |
| Verbleibender Grundstückskaufpreis (Gesamtfläche) | 109.700,00 m² | -3,70 € / m² | -405.392,88 € | mit Landschaftsschutzgebiet |

## 2.3 Fazit und Vorzugsvariante

Im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit dem Fachbereich Stadtplanung wurde die Variante 4 "Hufeisenerschließung" mit kleineren Modifikationen (Einfamilienhäuser statt Doppelhäuser etc.) als Vorzugsvariante ausgewählt.

In der Diskussion mit den Eigentümern wurde insbesondere seitens TLG der Wunsch geäußert, eine zweite Erschließung an die Ruppiner Chaussee zu planen. Diese Bitte wurde graphisch umgesetzt und im Ergebnis der verkehrstechnischen Prüfung durch den Landesbetrieb Straßenwesen als nicht vertretbar eingestuft.

| Vorzugsvariante | | "Hufeisenerschließung" |
|---|---|---|
| | Aspekt | Inhalt |
| 1 | Städtebau | Kennzahlen<br>- 96 Wohneinheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße 410m²<br>- 8.800m² MI/GE-Fläche<br>- GFZ 0,4, - GRZ 0,2<br>- Erschließungsanteil an Bruttobaufläche 17% |
| 2 | Architektur | - 54 EFH und 40 RH<br>- Wohnflächen zwischen 120-150 m²/WE, ca. 6x12m Gebäudegrundfläche<br>- zwei bzw. zweieinhalb Geschosse |
| 3 | Erschließung | - Hufeisenförmige Erschließung als Ring (öffentliche Straße)<br>- Integration der privaten Erschließungsstraße Pfalzgraf |
| 4 | Freiraum | - Ca. 7.000 m² öffentliche Grün- und Freifächen<br>- Lärmschutz an Ruppiner Chaussee |
| 5 | Ausrichtung auf Zielgruppe | - Hochwertige Gesamtgestaltung für anspruchsvolle Nutzer |
| 6 | Wirtschaftlichkeit | - positiver Grundstückwert von ca. 500.000,- € (Residualwert) bezogen auf die Bauflächen TLG und WFO (ohne Landschaftsschutzgebiet) |
| 7 | Planungsrecht, Zivilrecht | - V+E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag<br>- Prüfung der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft (WFO und TLG) |
| 8 | Erfüllung Stakeholderinteressen | - Stadt: Aufwertung des Eingangs in die Stadt und Schaffung eines hochwertigen neuen Wohnstandortes<br>- WFO,TLG: positive Entwicklung des Grundstückswertes bei geringer MI/GE Nutzung<br>- Pfalzgraf: Integration in das Konzept und qualitative Flächenentwicklung |
| 9 | Vermarktung | - Positiv: Städtebaulicher Grundriss mit "Wiedererkennungswert", System der öffentlichen Räume und Grünflächen, Leichte bauabschnittsweise Umsetzung möglich<br>- Negativ: keine |
| 10 | Risiken und Abhängigkeiten für die Projektentwicklung | - TLG befindet sich in zeitlicher und funktionaler Abhängigkeit zum planerischen Vorlauf der Entwicklung auf WFO-Fläche<br>- Entwicklung in Bauabschnitten |

# Vorzugsvariante

## Hufeisenerschließung mit Einfamilienhäusern

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

| | |
|---|---|
| 40 | RH |
| 54 | EFH |
| 96 | WE gesamt |

8.800m² MI/GE (Baufeld 1)

+ 3.750 m² MI/GE auf Baufeld 10 (Pfalzgraf) mit Neubauten

## Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 22.4.2010

N

Maßstab 1:2.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 20 40 80 160 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

# Hennigsdorf, ehemalige Kaserne Neubrück

## Perspektivische Darstellung Vorzugsvariante

Stand 22.12.2009

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

| Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf, Überschlag Residualwertberechnung Vorzugsvariante | | | | | | | Stand 28.4.2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Wohn mit Hufeisenerschließung incl. Pfalzgraf** | **Wert** | | **Faktor** | | **Summe** | | **Anmerkungen** |
| **1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN Vorzugsvariante** | | | | | | | |
| Grundstücksfläche gesamt | 130.000,00 | m² | | | | | Gesamtgebiet (rote Linie) |
| davon naturnahe Grün- u. Freifläche | 29.000,00 | m² | | | | | Landschaftsraum, nicht bebaubar |
| davon private GE Fläche | 18.300,00 | m² | | | | | Grundstück Eigentümer Pfalzgraf, nicht beplanbar |
| davon öffentliche Erschließung, vorhanden | 2.000,00 | m² | | | | | Eigentum Stadt |
| Planungsgebiet für Neubebauung gemäß Variante 4 | 80700,00 | m² | | | | | Planungsgebiet, Eigentümer: TLG, WFO, Stadt, Junge/Göckeritz |
| davon Baufeld 1 MI | 8.800,00 | m² | | | 8.800,00 | | 2 GE/DL-Einheiten 4.400qm |
| davon Baufeld 2 Wohn | 13.800,00 | m² | | | 13.800,00 | | 40 RH x 350qm |
| davon Baufeld 3 Wohn | 4.800,00 | m² | | | 4.800,00 | | 6 EFH x 800 qm |
| davon Baufeld 4 Wohn | 7.400,00 | m² | | | 7.400,00 | | 12 EFH x 600qm |
| davon Baufeld 5 Wohn | 4.200,00 | m² | | | 4.200,00 | | 6 EFH x 700qm |
| davon Baufeld 6 Wohn | 5.800,00 | m² | | | 5.800,00 | | 7 EFH x 820qm |
| davon Baufeld 7 Wohn | 6.300,00 | m² | | | 6.300,00 | | 10 EFH x 630qm |
| davon Baufeld 8 Wohn | 4.400,00 | m² | | | 4.400,00 | | 7 EFH x 620qm |
| davon Baufeld 9 Wohn | 8.700,00 | m² | | | 8.700,00 | | 8 EFH x 1050qm |
| davon Baufeld 10 MI | | m² | | | | | Var A: 15 RH x 360qm oder Var.B: 7 EFH x 775qm (wird bei Residualwert nicht mitgezählt) |
| Zwischensumme bebaubare Grundstücksfläche | 64200,00 | m² | 0,00 | priv.Ersc | 64.200,00 | Summe | Baufelder 1-9 |
| | | | | | 8.800,00 | GE | |
| | | | | | 55.400,00 | Wohn | |
| davon öffentliche Erschließung, Neubau | 9.600,00 | m² | | | | | 10,5m Straßenbreite (Messgröße aus dem Plan) |
| davon private Erschließung | 0,00 | m² | | | | | |
| davon Freifläche incl.Kinderspiel und Lärmschutz | 7.000,00 | m² | | | | | |
| Kontrollsumme Fläche Planungsgebiet | 80.800,00 | m² | | | | | Messdifferenz 100qm |
| WE | 96 | WE | 55400,00 | qm | 577,08 | qm | 56 RH, 76 DHH, durchschnittl. Grundstücksgröße 410qm |
| GE | | | 8800,00 | | 8800,00 | | z.B. 2 Parzellen á 4.400qm, mit je 1.200qm Baukörper á 2,5 Geschosse sind 6.000 qm BGF oder 4.800 NF |
| Grundstücksfläche überbaut | 11.900,00 | m² | 2400,00 | GE | 9500 | Wohn | 132 WE x 6m x 12m, 2.400qm GE |
| BGF, Bruttogeschossfläche | 29.750,00 | m² | 2,50 | Geschos | 2,5 | Geschosse | |
| Gebäude-Nutzfläche (NF) | 23.800,00 | m² | | | 0,8 | | 80% der Brutto-Grundfläche |
| GRZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,19 | | 11900,00 | | 64200,00 | | |
| GFZ Baufelder 1-9 Wohn | 0,37 | | | | | | |
| Verhältnis öff u. priv . Erschließung zu Gesamtfläche | 0,18 | | 64200,00 | qm | 11.600,00 | qm | für Baufelder 1-9 (MI/GE und Wohn) |
| **2. ANNAHME ERTRÄGE** | | | | | | | |
| Wohn | | | | | | | |
| Verkauf Grundstück EFH | 54,00 | 577,08 | 150,00 | €/qm | 4.674.375,00 | | inkl. USt |
| Verkauf Grundstück DHH | | 577,08 | 130,00 | €/qm | 0,00 | € | |
| Verkauf Grundstück RH | 40,00 | 577,08 | 120,00 | €/qm | 2.770.000,00 | € | inkl. USt |
| Verkauf priv. Schließungsflächen Baufelder | 0,00 | | 30,00 | €/qm | 0,00 | € | |
| GE | | | | | | | |
| Verkauf Grundstück GE | 8.800,00 | | 50,00 | €/qm | 440.000,00 | € | inkl. USt |
| Summe Erlös netto | | | | | 7.884.375,00 | € | inkl. USt |
| **3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG** | | | | | | | |
| Rückbaukosten Gebäude u. Flächenbefestigungen | | | | | 2,448.000,00 | € | aus Kostenschätzung GKI, Grundtücke TLG und WFO, incl Asbest |
| Baumfällung | 100,00 | € / Baum | 100,00 | Bäume | 10.000,00 | € | Annahme Planergemeinschaft |
| Ausgleichszahlung / Ersatzpflanzungen | 100,00 | St. Bäume | 250,00 | € | 25.000,00 | € | 1 Ersatzbaum à 250 € pro 15 cm Stammunfang, wenn > 85 cm |
| Vermessung für Bodenneuordnung | | pauschal | | | 20.000,00 | € | Annahme Berechnung nach Gebührensatzung für ÖbVI |
| Unvorhergesehenes | | pauschal | | | 250.000,00 | € | Bezug: Summe der Maßnahmenkosten |
| Zwischensumme | | | | | 2.753.000,00 | € | |
| Zwischenfinanzierung | 6,00 | % | 18,00 | Monate | 247.770,00 | € | Voller Zinssatz,, Annahme: 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | | 4.883.605,00 | € | |
| **4. BAUKOSTEN für öff. Erschließung, Infrastuktur, Einrichtungen** | | | | | | | |
| Neubau öff. Erschließung | 9.600,00 | qm | 150,00 | € | 1.440.000,00 | € | Straße Breite 10,5m incl. aller Leitungsinfrastruktur |
| Neubau öff. Grün- u. Freifläche incl. Kinderspiel | 7.000,00 | qm | 50,00 | € | 350.000,00 | € | |
| Neubau Lärmschutzwand zur Straße in Grünfläche | 350,00 | m | 250,00 | € | 87.500,00 | € | Höhe 3m |
| Landschaftsflege und Wegebau in naturnaher Fläche | 29.000,00 | qm | 10,00 | € | 290.000,00 | € | |
| Zuschlag für Hochwasserschutz | | | | | 150.000,00 | € | Pauschale Annahme Planergemeinchaft |
| Nebenkosten | 2.317.500,00 | € | 0,15 | | 347.625,00 | € | Hororare etc |
| Unvorhergesehenes | 2.317.500,00 | € | 0,10 | | 231.750,00 | € | |
| Zwischensumme | | | | | 2.896.875,00 | € | |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 | % | 18,00 | Monate | 130.359,38 | € | Halber Zinssatz, 24 Monate Bauzeit 1.BA |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | | 1.856.370,63 | € | |
| **5. MANAGEMENT FEES** | | | | | | | |
| Projektentwicklung und -steuerung | 5.649.875,00 | € | 0,15 | | 847.481,25 | € | Dienstleistungsmodell, Bezugsgröße Netto-Bau- u.Abrisskosten |
| Makler, PR-Werbekampagne | | pauschal | | | 182.000,00 | € | 91 WE x 2.000,- |
| Zwischenfinanzierung | 3,00 | % | 18,00 | Monate | 38.136,66 | € | Keine ZwiFi, Bezahlung parallel zum Baufortschritt |
| Verbleibendes Investitionsbudget | | | | | 788.752,72 | € | |
| **6. RESIDUALWERT** | | | | | | | |
| Beurkundungs- und Gerichtskosten | | pauschal | | | 182.000,00 | € | 2.000,-€ je WE (Annahme Planergemeinschaft) |
| Grunderwerbsteuer | | pauschal | | | 113.750,00 | € | 1.250,-€/ WE |
| **Verbleibender Grundstückskaufpreis (Baufläche)** | **80700,00** | **m²** | **6,11** | **€ / m²** | **493.002,72** | **€** | |
| Verbleibender Grundstückskaufpreis (Gesamtfläche) | 109.700,00 | m² | 4,49 | € / m² | **493.002,72** | € | |

# 3 Empfehlungen, weiteres Vorgehen

## 3.1 Grundstücksordnung

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Dies betrifft einerseits auf der Fläche WFO die Nutzer Junge-Göckeritz mit den vorhandenen Grundstückseinfahrten von der Ruppiner Chaussee, aber auch die Grundstücksgrenze zum Eigentümer Pfalzgraf und seiner privaten Erschließungsstraße zur ehemaligen Klavierfabrik.

Der Grenzverlauf zwischen WFO und TLG kann gemäß der Vorzugsvariante bestehen bleiben, ggf. sind aber im Rahmen des Flächenausgleichs mit der Herstellung der öffentlichen Erschließung Grenzänderungen erforderlich.

Es wird angeregt, im Falle einer gemeinsamen Projektentwicklung die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft bestehend aus WFO und TLG zu prüfen. Dies hätte den Vorteil der gemeinsamen Verhandlung gegenüber der Stadt im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung und allen Fragen der öffentlichen Verkehrserschließung sowie Infrastrukturversorgung.

## 3.2 Bauabschnitte

Es wird empfohlen, die bauliche Umsetzung in Abschnitten zu konzipieren. Möglich erscheint dabei entweder die Gliederung nach Eigentumsflächen (1.BA WFO-Fläche und 2.BA TLG-Fläche) oder je nach Vermarktungsfortschritt eine Binnengliederung des 2.BA. Dabei bietet sich die Grünzäsur östlich der Baufelder 3,4,5 als Grenze an.

## 3.3 Empfehlungen für nächste Planungsschritte aus Gutachtersicht

- Politischer Beschluss über Inhalte und Ziele der Machbarkeitsstudie
- Ggf. Einleitung eines B-Planverfahrens (in Kooperation mit Privaten)
- Vertiefende Diskussion der Vorzugsvarianten zwischen allen Eigentümern, relevanten Nutzern und der Stadt mit dem Ziel der Festlegung einer mittelfristigen Handlungsstrategie
- Sondierungsgespräche und interne Abstimmung zwischen den Eigentümern WFO und TLG über Planungsziele (Verlagerung Wohnheim, Entmietung gewerbliche Nutzer etc.) und ggf. Aufnahme von Grenzverhandlungen
- Schließen einer gemeinsamen Absichtserklärung zwischen Stadt und Eigentümer über die Entwicklungsziele ("Letter of intent")
- Vertiefende Untersuchungen durch die Eigentümer zu Altlasten, Lärm, Marktprognose, Vermarktungsstrategie und Zielgruppendefinition
- Definition von spezifischen Nutzergruppen (Altersgerechte Wohnangebote, generationsübergreifende Konzepte)
- Prüfung der Einbeziehung von Förderungsmöglichkeiten für "Schwellenhaushalte" (z.B. Erbbaupacht, Baugruppenförderung) seitens der Kommune
- Entwicklung eines Vermarktungskonzepts für den Standort in Ausrichtung auf Zielgruppen, Herbeiführung eines Imagewandels mittels Werbung zur Steigerung der Vermarktungschancen (Namensgebung z.B. "Wohnpark Neubrück")

Anhang


Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin | T. (030) 885 914 0 | www.planergemeinschaft.de

Anlage 1A
Regionale Angebotsrecherche: Immobilienscout

Ausführlicher und repräsentativer Querschnitt der untersuchten Immobilienanzeigen: 20 Neubau-Immobilien, 10 Altbau-Immobilien, 10 baureife Grundstücke

| Nr. | Ort | Lagequalitäten | | | Typologie | | | Flächenkennwerte | | | Besondere Merkmale | Preise (Angebote) | | | Objektinformation | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Lage | Umfeldnutzungen | Verkehrsanbindung (Hennigsdorf: Buslinie 136 Ri. Spandau) | Siedlung, Umgebung | Haustyp (EFH, DH., RH, baureifes Grundst) | Stellplätze/Garagen | Grundstücksgröße | Wohnungs-/Hausgrößen (NF, WF) | GRZ GFZ | | Gesamt | m² Grundstück | m² NF (WF) | Quelle | Abbildungen |
| Neubauten | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 16548 Glienicke/ Nordbahn | k.A. nah der Zentren von Glienicke, Hermsdorf und Frohnau | Ärzte aller Fachrichtungen, Schulen, Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern von Glienicke und im angrenzenden Frohnau, Europaschule im Nachbarort Schildow | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | Ruhig gelegen | Villa, BJ: 1995 | 2 Stellplätze, Garage | 4.000,00 m² | NF: 375,00 m²<br><br>WF: 320,00 m² | | Sauna, Solarium, Whirlpool, Kamin, Wintergarten, überdachte Terrasse, Schwimmteich, Einliegerwohnung | 890.000,- EUR | | NF: 2.373,- EUR | Stadtrand-immobilien, Scout-ID: 51683353 | |
| 2 | 16515 Oranienburg | Ortsrand | in der Nähe zahlreiche Reiterhöfe, diverse Freizeitangebote in Oranienburg wie:<br>- Bowlingcenter<br>- Filmpalast<br>- Freizeitbad "Turm-Erlebniscity" | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg, bzw. Sachsenhausen | Gehobene Wohnsiedlung | EFH (freistehend) BJ: 2000 | k.A. | 1.158,00 m² | NF: 520.00 m²<br><br>WF: 305,00 m² | | 3 Bäder, offenes Treppenhaus, Kamin, Sauna, Vollkeller, Einliegerwohnung | 680.000,- EUR | | NF: 1.308,- EUR | HBI Bergmann - Immobilien, Scout-ID: 50442166 | |
| 3 | 16515 Oranienburg OT Lehnitz | In Ortslage | wald- und wasserreiche Umgebung, , Kindergarten, Grundschule, Bücherei, Arzt, Zahnarzt, Physiotherapeut, Apotheke, Bäckerei, Cafe, Gasstätten, Postagentur, Friseur im Umkreis von 1 km. In Oranienburg volle Infrastruktur. Mehrere Marinas im Umkreis. | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg, bzw. Sachsenhausen | Ruhige Einfamilienhausgegend, Sandstraße, nur Anliegerverkehr (2 Häuser)., | EFH (freistehend) BJ: 1999 | 2 Stellplätze, Garage, zusätzliche Stellplätze vor dem Haus | 827,00 m² | NF: 430,00 m²<br><br>WF: 275,00 m² | | Sauna, Kamin, Möglichkeit zum Baden oder Einsetzen eines kleinen Bootes vor dem Haus; 2 abgeschl. Wohnungen, einzeln vermietbar, auch als 3-Generationenhaus oder Wohnhaus mit integrierter Praxis, Kanzlei, Büro (sogen. nichtstörendes Gewerbe) nutzbar. | 460.000,- EUR | | NF: 1.070,- EUR | Herr Jürgen Breinig, Scout-ID: 48926714 | |
| 4 | 16548 Glienicke/ Nordbahn | In Ortslage | Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Glienicker Ortskern (wenige Gehminuten). Die Gemeinde Glienicke verfügt über Grundschule, Kitas sowie ein Gymnasium. | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | Ruhige Straße, hauptsächl EFH | Doppelhaushälfte, Geplante Fertigstellung Ende 2009/Anfang 2010. | 2 Stellplätze, Carport | 630,00 m² | NF: 260,00 m²<br><br>WF: 180,00 m² | | KFW Effizienzhaus 70 inkl. Erdwärme | 449.000,- EUR | | NF: 713,- EUR | Gantzlin Immobilien, Scout-ID: 48082988 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 16548 Glienicke/ Nordbahn | Ortsrand (Glienicke Nord) | Glienicke Nord fast schon in den Berliner Stadtbereich einbezogen. Dementsprechend ist die Infrastruktur sehr gut entwickelt, ohne das die Einwohner auf den typischen Charakter mit waldreicher Umgebung historischem Ortskern und ländliches Wohnen an der Dorfaue verzichten müssten | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | k.A. | Doppelhaushälfte BJ: in Planung | k.A: | 450,00 m² | NF: 265,00 m²<br><br>WF: 193,00 m² | | Mansarddach, 2 Erker, Wintergarten, Trapezgauben, Sprossenfenster, Offene Galerie, Studio unter dem Dach | 392.400,- EUR | | NF: 1.481,- EUR | IGG-Projekthaus GmbH, Scout-ID: 51053977 | |
| 6 | 16761 Hennigsdorf | Ortslage | Einkaufmöglichkeiten sowie Einrichtungen des öffentlichen Rechts, Kitas und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nachtbarschaft | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | Zentrale Lage von Nieder Neuendorf, Villenlage direkt an der Havel | EFH (freistehend) In Planung | k.A. | 1.175,00 m² | NF: 140,00 m²<br><br>WF: 140,00 m² | | mit einem eigenen Wasserzugang, Erstbezug, mit Erdwärmepumpen-Anlage, Energiesparfenster, mit Klimatisierung und zentralen Staubsaugeranlagen | 333.229,- EUR | | NF: 2.923,- EUR | Concepta Haus Baugesellschaft mbH Scout-ID: 51969062 | |
| 7 | 16515 Germendorf | Ortslage | Direkt im historischen Dorfkern von Germendorf, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schule, Kindertagesstätte, gastronomische Einrichtungen, Weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahen Oranienburger Stadtzentrum | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, Kreuzungslage B 273 und der L 172 | Ruhige Anliegerstraße | EFH (freistehend) BJ: 1992 | 2 Stellplätze, Garage | 1.249,00 m² | NF: 277, 78 m²<br><br>WF: 186,88 m² | | Sauna, Dachterrasse, zwei Kamine, Marmorfliesen | 298.000,- EUR | | NF: 1.001,- EUR | Consens Immobilien GmbH, Scout-ID: 49248684 | |
| 8 | 16540 Hohen Neuendorf | Ortslage | Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Fußminuten | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, Regionalbhf. Hohen-Neuendorf-West, S- und Regionalbhf. Hohen-Neuendorf | Bevorzugte Lage Hohen Neuendorfs ohne Lärmbelästigung durch Bahn und Autobahn | EFH (freistehend) BJ: 2001 | 2 Stellplätze, Außenstellplätze | 940,00 m² | NF: 220,00 m²<br><br>WF: 140,00 m² | | Keller mit 2,60 m Deckenhöhe und Tagesbelichtung als Büronutzung möglich, großer Balkon von zwei Zimmern aus begehbar | 290.000,- EUR | | NF: 1.318,- EUR | Reinelt Immobilien, Scout-ID: 51831061 | |
| 9 | 16562 Bergfelde | k.A. | k.A. | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf. Bergfelde | k.A. | EFH (freistehend) BJ: 1997 | 2 Stellplätze, Garage | 727,00 m² | NF: 173,00 m²<br><br>WF: 115,00 m² | | Einfamilienhaus im Bungalowstil, 3 x 3 Meter große Glaspyramide im Dach, große bodentiefe Fensterflächen, Kamin, Wandtresor, 35 m² großer Pool | 235.000,- EUR | | NF: 1.358,- EUR | Frau Marita Weiß, Scout-ID: 50391903 | |
| 1 | 16556 Borgsdorf | Ortslage | Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Kita und Schule befinden sich im Ort. | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Borgsdorf | Wohnen in der Natur | EFH (freistehend) BJ: in Planung | k.A. | 500,00 m² | NF: 105,00 m²<br><br>WF: 105,00 m² | | überdachter Laubengang, Echtholzfenster mit Rundbögen, Tondachziegel "Toscana", Fußbodenheizung, Erdwärmeheizung, Echtglasdusche, Eckbadewanne eingefliest, Zimmermannsdachstuhl, Fensterbänke in Granit | 213.900,- EUR | | NF: 2.037,- EUR | HÄUSER-LAND-Immobilien GmbH, Scout-ID: 50722667 | |
| 1 | 16761 Hennigsdorf | Ortslage | Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | Zentrale und dennoch ruhige Wohngegend | Bungalow, Doppelhaushälfte BJ: 2009 | 1 Stellplatz, Außenstellplatz | 377,00 m² | NF: 81,00 m²<br><br>WF: 75,00 m² | | Erstbezug, gehobene Ausstattung, Kamin | 200.000,- EUR | | NF: 2.469,- EUR | Roland Dreyer Immobilien & Finanzierung, Scout-ID: 51967351 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16547 Birken-werder | Ortslage | In Birkenwerder gibt es alles was man für den täglichen Bedarf benötigt. | Nähe B 96, Stadtauto-bahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Birkenwerder | k.A. | EFH (freiste-hend) BJ: in Planung | k.A. | 964,00 m² | NF: 107,00 m²<br><br>WF: 107,00 m² | | Solarkollektorenanlage mit 4,8 m² Kollektorenfläche und 300 l Speicher, KfW 55-/ KfW 70-Haus oder Passivhaus möglich | 185.680,- EUR | | NF: 1.735,- EUR | Hausbau-Service Biesterfeld t (Vertrieb von B-B-Haus), Scout-ID: 51108689 | |
| 1 | 16761 Hennigs-dorf | Ortsrand | gute Infrastruktur mit allen Schulformen, Kindertagesstät-ten, attraktiven Freizeit- und Sportangeboten | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | k.A. („Einfami-lienhaus am Waldrand“) | EFH (freiste-hend) BJ: 2009 | k.A. | 389,00 m² | NF: 118,00 m²<br><br>WF: 118,00 m² | | Krüppelwalmdach, großer Erker, Gaube, separate Kammer im DG | 171.570,- EUR | | NF: 1.454,- EUR | Jo-Be-Sch GmbH, Scout-ID: 45984309 | |
| 1 | 16562 Bergfelde | k.A. | k.A. | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf. Bergfelde | k.A. | EFH (freiste-hend) BJ: in Planung | k.A. | 1.107,00 m² | NF: 189,00 m²<br><br>WF: 173,00 m² | | Haus für Großfamilie, 30 Jahre Ga-rantie auf statisches Tragwerk | 160.449,- EUR | | NF: 851,- EUR | GHL Ge-sellschaft für Haus und Logis-tik mbH, Scout-ID: 51990174 | |
| 1 | 16761 Hennigs-dorf | Ortsrand (Nieder Neuendorf) | Kindertagesstätte, Schule, Supermarkt mit Bäckerei und Fleischerei, Drogeriemarkt, Zeitungsladen, Restaurant, Cafés, Friseur, Ärzte und der Blumenladen können zu Fuß, oder mit dem Fahrrad erreicht werden | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136 (hält direkt an der Wohnan-lage) | Ruhige Wohnanlage | Doppel-haus-hälfte BJ: 2003 | 2 Stell-plätze, Außen-stellplät-ze | 300,00 m² | NF: 133,82 m²<br><br>WF: 113,82 m² | | bis auf den Innenausbau fertig ge-stelltes Haus, Gesamtbedarf bei einer Fertigstellung (Sanitär, Fußbo-den) durch den Erwerber liegt bei ca. 15.000 Euro, große Räume, keine schrägen Wände im Obergeschoss, Gemeinschaftsflächen werden durch eine Hausverwaltung betreut | 155.000,- EUR | | NF: 1.158,- EUR | Rainer Schuster & Peter Preuß Immobilien GbR, Scout-ID: 49899445 | |
| 1 | 16515 Oranien-burg | k.A. | Einkaufsmöglichkeiten, interes-sante Kulturstätten, attraktive Gastronomie sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitmög-lichkeiten befinden sich im Umkreis und sind in wenigen Minuten erreichbar. | B 273 zwischen Ora-nienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berli-ner Ring, S- und Regi-onalbahnhof Oranien-burg, bzw. Sachsen-hausen | ruhige Wohn-lage, einge-bettet in eine vorhandene EFH-Siedlung und dennoch zentrumsnah | EFH (freiste-hend) BJ: in Planung | k.A. | 500,00 m² | NF: 117,00 m²<br><br>WF: 106,00 m² | | komplett ausgestattet und werden mit orstansässigen Handwerksmeis-ter-Unternehmen und mit renomierten Markenartikeln herge-stellt, lediglich die Maler- und Tep-picharbeiten sowie die individuell gestaltbaren Außenanlagen sind bauherrenseitig zu erbringen. | 149.700,- EUR | | NF: 1.279,- EUR | W&G Immo-Finanz Consul-ting, Scout-ID: 51632696 | |
| 1 | 16556 Borgsdorf | | Umgebung von Borgsdorf ist geprägt durch ausgedehnte Waldgebiete, die ein beliebtes Ziel für Spaziergänger und Wanderer sind | Nähe B 96, Stadtauto-bahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Borgsdorf | Pendlerge-meinde mit 4355 Einwoh-nern, ausge-dehnte Wald-gebiete | EFH (freiste-hend) BJ: 1996 | 1 Stell-platz, Carport | 478,00 m² | NF: 54,00 m²<br><br>WF: 54,00 m² | | Bungalow, Wochenendgrundstück, direkter Zugang zum Wasser und zum eigenen Bootsliegeplatz, mo-derne Nachtspeicherheizung | 135.000,- EUR | | NF: 657,- EUR | Puder Immobilien GbR, Scout-ID: 51439002 | |
| 1 | 16761 Hennigs-dorf | Ortsrand | wenige Minuten entfernt von u.a. diversen Einkaufsmöglich-keiten, Dienstleistern, Schule und Bushaltestelle | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136 | Verkehrsbe-ruhigte Anlie-gerstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Waldge-biet "Neuendorfer Heide" | Reihen-mittel-haus BJ: 1998 | k.A. | 235,00 m² | NF: 86,00 m²<br><br>WF: 86,00 m² | | Holzständerbauweise, nicht unterkel-lert, mit Garten und Nebengelass | 117.000,- EUR | | NF: 1.360,- EUR | SIV Syl-vester-Immobi-lienVertrie b, Scout-ID: 47706492 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 16547 Birkenwerder, nahe der Alten Havel | k.A. | k.A. | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Birkenwerder | Sehr ruhige naturnahe Umgebung | EFH (freistehend) BJ: in Planung | k.A. | 1.069,00 m² | NF: 76,00 m²<br><br>WF: 75,00 m² | | Mitbauhaus, vielfältige energiesparende Bauweisen an, z.B. mit Erdwärmeheizung, kontrollierter Be- und Entlüftung oder der Superwärmedämmwand mit einem k-Wert von weniger als 0,1 W/m²K – das weltweit bestgedämmte Massivhaus, kurze Wege, keine Stufen, keine Barrieren | 94.900,- EUR | | NF: 1.249,- EUR | kern-haus Verkaufsbüro Berlin der Kern Bauträger GmbH, Scout-ID: 51112590 | |
| 2 | 16515 Oranienburg | Ortslage | Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Umfeld | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg, bzw. Sachsenhausen | Gute, verkehrsgünstige, grüne Wohnlage | Doppelhaushälfte BJ: im Bau | k.A. | 520,00 m² | NF: 120,00 m²<br><br>WF: 120,00 m² | | Rohbau mit Fenster, Dachgauben, Dacheindeckung und Regenrinnen | 49.900,- EUR | | NF: 416,- EUR | Reinald Adam Immobilien, Scout-ID: 44074411 | |
| Altbauten | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21. | 16552 Borgsdorf | Ortsrand | Nähe Ortskern (Borgsdorf) Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Borgsdorf | Angrenzender Wald und Naturschutzgebiet | EFH (Villa) BJ: 1913 | 2 Stellplätze, Garage | 2.875,00 m² | NF: 500,00 m²<br><br>WF: 300,00 m² | | als Sommerresidenz eines Berliner Industriellen erbaut, Modernisierung im Jahre 2000, direkter Ausblick auf den Hubertussee, Treppe vom Wintergarten direkt zum See, ausgebautes Dachgeschoss für Büro- oder Gästebereich, Kellergeschoss mit separatem Zugang zum Garten | 575.000,- EUR | | NF: 1.150,- EUR | Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH, Scout-ID: 50978822 | |
| 22. | 16540 Hohen Neuendorf | k.A. | k.A. (s.o.) | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, Regionalbhf. Hohen-Neuendorf-West, S- und Regionalbhf. Hohen-Neuendorf | k.A. | EFH (Villa) BJ: 1908 | 4 Stellplätze, Garage | 753,00 m² | NF: 400,00 m²<br><br>WF: 360,00 m² | | 3 Einheiten, welche als Wohnung, aber auch gewerblich genutzt werden können, Wintergarten im Erdgeschoss und die Dachterrasse im Obergeschoss, großes helles Turmzimmer im Dachgeschoss, Sauna | 450.000,- EUR | | NF: 1.125,- EUR | Marcus Nitschke Immobilien, Scout-ID: 50410686 | |
| 23. | 16761 Hennigsdorf | Ortslage, Hauptverkehrsstraße | k.A. | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf, Objekt liegt sehr verkehrsgünstig an der Berliner Straße in Hennigsdorf | Nähe Ortszentrum, Hauptverkehrsstraße | MFH (freistehend) BJ: 1914 | 3 Stellplätze, Außenstellplätze | 1.118,00 m² | NF: 506,00 m²<br><br>WF: 506,00 m² | | Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2002, fünf Wohnungen und eine Remise, welche Gewerblich genutzt werden kann;<br>Neue Fenster, neue Elektrik, neue Gas-Zentralheizung im Keller, Wannenbäder, Dacheindeckung neu, Haus ist komplett unterkellert und saniert.<br>Der Innenhof ist gepflastert. | 390.000,- EUR | | NF: 771,- EUR | Weihmann, Immobilienvermittlung Scout-ID: 47947450 | |
| 24. | 16547 Birkenwerder | Ortsrand, nah am See (Boddensee), sehr nah an Autobahn und Zugverkehr | In Birkenwerder vielfältige Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten, sehr gute medizinische Versorgung und verschiedene Schulformen | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Birkenwerder | Wenig befahrene Anliegerstraße | EFH (Landhausstil) BJ: 1986 | 2 Stellplätze, Garage im Haus integriert | 1.500,00 m² | NF: > 350,00 m²<br><br>WF: 220,00 m² | | Kamin, Balkon-Galerie im bayr. Stil (8x1,2 m) Outdoor-Tennisplatz, Gartenteich 150 m², Musikzimmer im Keller, Ausbaureserve im Dachgeschoss,<br>Nebengebäude: Indoor-Pool (10 m x 3 m), finnische Sauna, Dusche / WC, separater Ruheraum mit offenem Kamin und Bar | 355.000,- EUR | | NF: 1.014,- EUR | Frau Gabriela Liesegang, Scout-ID: 49944219 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25. | 16548 Glienicke/Nordbahn | k.A. | fünf Lebensmittelmärkte, einzelne Fachgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule, ein privates Gymnasium | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | k.A. | EFH (freistehend) BJ:1983 | 2 Stellplätze, Tiefgarage | 766,00 m² | NF: 120,00 m²<br><br>WF: 120,00 m² | | Holzständerwerk, neues Dach 2006 | 229.000,- EUR | | NF: 1.908,- EUR | Staritz Immobilien, Scout-ID: 49537555 | |
| 26. | 16540 Hohen Neuendorf | Ortslage | Schulen, Kitas, Sportplätze, Rathaus, Kirche, Friedhof, Ärzte, Lidl, Kaufland | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, Regionalbhf. Hohen-Neuendorf-West, S- und Regionalbhf. Hohen-Neuendorf | k.A. | MFH (freistehend) BJ: 1936 | 3 Stellplätze, Garage | 1.134,00 m² | NF: 386 m²<br><br>WF: 236,00 m² | | Modernisiert 1990, renovierungsbedürftig, hochwertige Zaunanlage, neue Garage | 199.500,- EUR | | NF: 517,- EUR | Immobilienkontor Klaus Jakobsen, Scout-ID: 51837777 | |
| 27. | 16761 Hennigsdorf | k.A. | Alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindertagestätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in kurzer Zeit erreichbar | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | Nähe Heimstättensiedlung, ruhige Seitenstraße, Nachbarschaft überwiegend Einfamilienhäuser | EFH (freistehend) BJ:1936 | 2 Stellplätze, Garage | 896,00 m² | NF: 85,00 m²<br><br>WF: 85,00 m² | | vollständig und sehr umfangreich saniert worden, neues hochwertiges Prefa Leichtmetalldach, komplett neues Badezimmer, Gartenhäuschen | 149.000,- EUR | | NF: 1.753,- EUR | BAUPLAN - SERVICE Bau- und Objektdesign, Scout-ID: 51428291 | |
| 28. | 16761 Hennigsdorf | Ortsrand | verschiedenste Freizeitmöglichkeiten, zahlreiche Sport- und Kulturvereine, kurze Wege und ein buntes Dienstleistungsangebot | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | Gewachsenes Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern | EFH (freistehend) BJ:1968 | k.A. | 705,00 m² | NF: 245,00 m²<br><br>WF: 124,00 m² | | Originalzustand: sämtliche Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung) müssen erneuert werden, Wasser- und Abwasserleitungen und sanitären Anlagen bereits entfernt, Fenster und das Dach müssen ebenfalls saniert werden, ausbaufähiger Spitzboden, veränderte Raumaufteilung im Erd- und Dachgeschoss ist problemlos möglich | 123.500,- EUR | | NF: 504,- EUR | Jo-Be-Sch GmbH, Scout-ID: 50782895 | |
| 29. | 16515 Oranienburg OT Wensickendorf | Ortsrand | k.A. | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg, bzw. Sachsenhausen | ruhig gelegenes Grundstück | Bungalow, BJ: k.A., Modernisierung 2009 | 1 Stellplatz, Außenstellplatz | 1.498,00 m² | NF: 70,00 m²<br><br>WF: 50,00 m² | | zentral stehender Kaminofen, zwei an das Wohnhaus angrenzenden Nebengebäude, zentraler Trinkwasseranschluss ist bin Arbeit | 66.666,66 EUR | | NF: 952,- EUR | Heiko Deutschmann Immobilien & Finanzierungen, Scout-ID: 50690412 | |
| 30. | 16515 Oranienburg | Ortsrand | 1,5 km bis zum Schloss Oranienburg | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg, bzw. Sachsenhausen | Der Luisenhof liegt am westlichen Stadtrand direkt an der B 273, gegenüber der Wohn-Siedlung der gemeinnützigen Obstbaugenossenschaft "Eden" | EFH (freistehend) BJ:1920 | k.A. | 572,00 m² | NF: 150,00 m²<br><br>WF: 150,00 m² | | Das Haus ist sehr wahrscheinlich seit 10 - 15 Jahren nicht mehr bewohnt, die Bausubstanz ist gut, das Dach muss repariert werden, das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, Ausstattung ist miserabel bzw. garnicht vorhanden. Es muss alles bis auf das Mauerwerk und das Dach erneuert werden, Grundstück ist noch nicht vermessen | 39.000,- EUR | | NF: 260,- EUR | Paasche Grundbesitz AG, Scout-ID: 38882775 | |
| Baureife Grundstücke | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31. | 16761 Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf | Ortslage | In ca. 300 m Entfernung befindet sich das Ortsteilzentrum, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Entfernung Kindertagesstätte „Bieberburg“ und Grundschule Nieder Neuendorf ca. 5-10 Minuten zu Fuß, vielfältige Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, die sich im Kern der Stadt Hennigsdorf in ca. 4,5 km Entfernung befinden. | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, | zentrale Lage (Landstraße) | Empfohlene Nutzung: zwei Vollgeschosse, zzgl. ausgebautes Dachgeschoss | | 3.244,00 m² | | 0,55 | Grundstück ist zwingend mit mindestens 2 Gebäuden zu bebauen. Grundstück liegt in unmittelbarer Wassernähe zwischen der Dorfstraße und dem öffentlichen Uferweg entlang des Nieder Neuendorfer Sees | 285.500,- EUR | 88,- EUR | | Stadt Hennigsdorf, Scout-ID: 47509818 | |
| 32. | 16761 Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf | Ortslage | Im Ortsteil Nieder Neuendorf gelegen können Sie fußläufig Ihre Einkäufe tätigen. | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, | k.A. | Empfohlene Nutzung: EFH | | 2.100,00 m² | | 0,4 | Erschlossen, Bebauungsplan,<br><br>mit Seeblick | 182.000,- EUR | 87,- EUR | | SCHWABENHAUS Stützpunktleitung Berlin-West, Scout-ID: 50496397 | |
| 33. | 16548 Glienicke/Nordbahn | Ortsrand | k.A. | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | ruhige Einfamilienhauslage | k.A. | | 1.018,00 m² | | 0,15 | Erschlossen, Bebauungsplan,<br><br>gut geschnittenes und sonniges Grundstück mit kleinem Abrisshaus. Sonstiges:<br><br>Nutzung: allgemeines Wohngebiet WA<br>Anschlüsse: Strom, Kanalisationanschluß auf dem Grundstück, Wasser an der Straße | 135.000,- EUR | 133,- EUR | | terraplan Immobilien Edeltraud Philipp, Scout-ID: 51739824 | |
| 34. | 16761 Hennigsdorf | Ortslage | k.A. | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | sehr ruhige und dennoch zentrale Lage | Empfohlene Nutzung: EFH | | 850,00 m² | | | Erschlossen, Bebaubar nach § 34 BauGB,<br><br>15 m Straßenfront die auf 20 m erweitert werden kann, eine Garage und eine Scheune | 90.000,- EUR | 106,- EUR | | TILDA Immobilien Berlin, Scout-ID: 50865925 | |
| 35. | 16761 Hennigsdorf | Ortslage | k.A. | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | vornehmlich mit Ein -und Zwei-Familienhäusern bebaute Gegend, Anliegerstraße | Empfohlene Nutzung: (nur Beschreibung der Umgebung) | | 600,00 m² | | | Teilerschlossen,<br><br>Wasser, Abwasser, Strom und Gas liegen an der Grundstücksgrenze an. Die Zufahrt zu dem Grundstück müsste noch selber errichtet werden. | 75.000,- EUR | 125,- EUR | | Puder Immobilien GbR, Scout-ID: 51302390 | Nicht vorhanden |
| 36. | 16540 Hohen Neuendorf | Ortslage | k.A. | Nähe B 96 und B 96a, Stadtautobahn und Berliner Ring, Regionalbhf. Hohen-Neuendorf-West, S- und Regionalbhf. Hohen-Neuendorf | ansprechende, aufgelockerte Umgebungsbebauung mit genügend Raum zu den Nachbarn | Empfohlene Nutzung: EFH | | 818,00 m² | | | Erschlossen, Bebauungsplan,<br><br>Alle Medien liegen an. Die Nachbarbebauung ist fertig gestellt und gewachsen. | 66.000,- EUR | 81,- EUR | | Stemberg Immobilien, Scout-ID: 52016950 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 37. | 16761 Hennigsdorf | k.A. | Havel und Havelkanal bieten optimale Bedingungen für Erholung vor der Haustür, aber auch für Leben und Wohnen im Grünen. Neben dem alten Stadtkern hat Hennigsdorf ein neues Stadtzentrum mit Wohnungen, Einkaufspassagen und schönen Plätzen entwickelt. Eine gute Infrastruktur mit allen Schulformen, Kindertagesstätten, attraktiven Freizeit- und Sportangeboten | Nähe Stadtautobahn und Berliner Ring, Buslinie 136, S-Bhf. Hennigsdorf | sehr ruhige Lage | Empfohlene Nutzung: EFH | | 452,00 m² | | | Erschlossen,<br>Bebaubar nach § 34 BauGB,<br><br>Vollständig beräumtes Baugrundstück, bebaubar mit einem EFH mit bis zu 10m x 10m GF, auch 2 Vollgeschosse möglich. | 58.760,- EUR | 130,- EUR | | Jo-Be-Sch GmbH, Scout-ID: 47306880 | Nicht vorhanden |
| 38. | 16556 Borgsdorf | k.A. | k.A. | Nähe B 96, Stadtautobahn und Berliner Ring, S-Bhf.-Borgsdorf | ruhige, vornehmlich mit Ein- und Zwei- Familienhäuser bebaute Gegend | k.A. (Siehe Typologie/Umgebung) | | 887,00 m² | | | Erschlossen,<br><br>Wasser, Abwasser, Strom und Gas liegen Strassenseitig an. Auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Sommerhäusschen. | 50.000,- EUR | 56,- EUR | | Puder Immobilien GbR, Scout-ID: 50497889 | |
| 39. | 16548 Glienicke/Nordbahn | k.A. | k.A. | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbindung | ruhige Anliegerstraße | Empfohlene Nutzung: EFH | | 587,00 m² | | | Erschlossen,<br>Bebaubar nach § 34 BauGB, | 40.000,- EUR | 68,- EUR | | ERB Immobilien GmbH, Scout-ID: 40986542 | |
| 40. | 16515 Oranienburg | Ortsrand | k.A. | B 273 zwischen Oranienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berliner Ring, S- und Regionalbahnhof Oranienburg | gewachsenes Einfamilienhausgebiet | Empfohlene Nutzung: EFH | | 633,00 m² | | | Erschlossen,<br>Bebauungsplan,<br><br>Baugenehmigung für einen Bungalow und eine Doppelgarage ist genehmigt. An der hinteren Grundstücksgrenze grenzt das Landschaftsschutzgebiet mit dem Kindelfließ an. Dies ist bei einer Bebauung zu beachten. Das Grundstück ist an der Straße einschl. Abwasser voll erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich Wasser und Elektroenergie. | 25.000,- EUR | 39,- EUR | | B.R.B. Projektmanagement und Immobilienservice GmbH, Scout-ID: 30522407 | |

Anlage 1B
Regionale Angebotsrecherche: Printanzeigen

Berliner Morgenpost Immobilien, Tagesspiegel Immobilien, Zweite Hand Verlag Immobilien

| Nr. | Ort | Preis | Haustyp (EFH, DH, RH, baureifes Grundst.), BJ | Größe | Beschreibung, Merkmale | Quelle | Abbildung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Neubauten | | | | | | | |
| 1. | Borgsdorf | 330.000,- EUR | EFH<br>BJ: k.A. | Gst.: 835 m²<br>Wfl.: 200 m² | 200 m² Wfl. Davon 50 m² Einliegerwohnung, zusätzlich 100 m² Keller, schöne Lage am Wald, S-Bahn-Anschluss | Zweite Hand Verlag Immobilien 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | |
| | Birkenwerder | 300.000,- EUR | EFH<br>BJ: 1974 | Gst.: 1.405 m²<br>Wfl.: 138 m² | Familiengerechtes behagliches Haus auf parkähnlichem Grundstück, Garage, besonders ruhige Lage, Wfl. + Nebenfläche KG, 5 Zi. | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| 2. | Glienicke | 275.000,- EUR | EFH<br>BJ: 2004 | Gst.: 610 m²<br>Wfl.: 120 m² | 5 Zi., 2 Bäder, große offene Küche, ruhige Lage, unweit Glienicker Spitze | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| 3. | Glienicke/ Nordbahn | 259.000,- EUR | DHH<br>BJ: 2009 | Gst.: 300 m²<br>Wfl.: 180 m² | Luxuriöse DHH im Landhausstil, ruhige Grünlage, 5 Zi., 2 Bäder + Gäste-WC, Balkon, Fußbodenheizung, 2 Stellplätze | Berliner Morgenpost Immobilien 2.10.2009, Nr. 40 | nein |
| 4. | Glienicke/ Nordbahn | 250.000,- EUR | EFH<br>BJ: k.A. | Gst.: 889 m²<br>Wfl.: 219 m² | Hochwertiges EFH, 7 Zi., Wintergarten, gepflegtes Grundstück | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| 5. | Bergfelde | 200.000,- EUR | k.A.<br>BJ: 1995 | Gst.: 200 m²<br>Wfl.: 176 m² | Im Zentrum, 5 min. zum S-Bhf., 6 zi. + KG und DG, Platz für die ganze Familie | Berliner Morgenpost Immobilien 2.10.2009, Nr. 40 | nein |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6. | Hohen Neuen-dorf | 175.000,- EUR | RMH<br>BJ: 1994 | Gst.: 194 m²<br><br>Wfl.: 132 m² | 5 Zi., ausgebauter Keller, Stellplatz, fußläufig zur S-Bahn | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| 7. | 16540 Hohen Neuendorf | ab 114.990,- EUR | k.A.<br>BJ: in Planung | Wfl.: 111 m² | Musterhaus | Berliner Morgenpost Immobilien 2.10.2009, Nr. 40 | |
| 8. | Oranienburg, Leegebruch | 105.000,- EUR | DHH<br>BJ: 1997 | Wfl.: 112 m² | Helle und freundliche DHH, EBK, Parkett im ganzen Haus, Terrasse, Garten, Carport | Berliner Morgenpost Immobilien 2.10.2009, Nr. 40,<br>Zweite Hand Verlag Immobilien 2.10.2009, 13. Jg., Nr. 41,<br>Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| 9. | Birkenwerder | 73.000,- EUR | Bungalow<br>BJ: k.A. | Gst.: 627 m²<br><br>Wfl.: 55 m² | 2,5 Zi., 2 Terrassen, Stellplatz, Kamin-Ofen, EBK, massives Nebengebäude ca. 20 m² | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | nein |
| Altbauten | | | | | | | |
| 10. | Lehnitz | 420.000,- EUR | Villa + Zweithaus<br>BJ: 1938 | Gst.: 1.050 m²<br><br>Wfl.: 210 m² | Auch als Generationenanwesen geeignet, nur 150m zum See | Berliner Morgenpost Immobilien 2.10.2009, Nr. 40 | |
| Baureife Grundstücke | | | | | | | |
| 11. | Glienicke | 119.000,- EUR | k.A. | Gst.: 697 m² | Mit modernem Gartenhaus, erschlossen bis auf Gas | Tagesspiegel Immobilien 2.10.2009, Nr. 20 399 | |
| 12. | Oranienburg Süd | 77.000,- EUR | Vorbescheid besteht | Gst.: 739 m² | Inkl. Erschließung für Strom, Wasser/Abwasser, hinter dem Schlosspark, ruhige Lage | Zweite Hand Verlag Immobilien 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | |

Anlage 1C

Regionale Angebotsrecherche: Städtische Angebote aus Amtsblatt

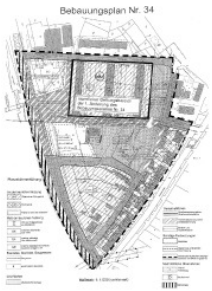
Amtsblatt Hennigsdorf ab Ausgabe 1/2008

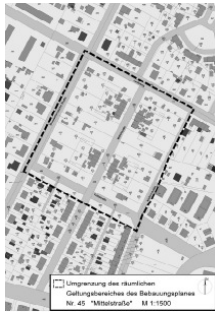
| Nr. | Ort | Preis | Haustyp (EFH, DH, RH, baureifes Grundst.), BJ | Größe | Beschreibung, Merkmale | Quelle | Anmerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Häuser | | | | | | | |
| 1. | Hennigsdorf, 16761, Heideweg 52 | 52.000,- EUR (168 EUR/ m² GstFl.) | RMH BJ: k.A. | Gst.: 310 m² Wfl.: k.A. | Ruhige Wohnlage, hoher Grünanteil, zentrumsnah, S- und Regionalbahnanschluss | Amtsblatt 4/2009 vom 4.7.2009 | Nicht mehr aktuell Angabe ist Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot |
| 2. | Hennigsdorf, 16761, Heimstättensiedlung 25b | 52.000,- EUR (124 EUR/ m² GstFl.) | RMH BJ: k.A. | Gst.: 418 m² Wfl.: k.A. | Ruhige Wohnlage, hoher Grünanteil, zentrumsnah, S- und Regionalbahnanschluss | Amtsblatt 2/2008 vom 3.5.2008 | Nicht mehr aktuell Angabe ist Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot |
| 3. | Hennigsdorf, 16761, Heimstättensiedlung 33c | 46.000,- EUR (131 EUR/ m² GstFl.) | RMH BJ: k.A. | Gst.: 350 m² Wfl.: k.A. | Ruhige Wohnlage, hoher Grünanteil, zentrumsnah, S- und Regionalbahnanschluss | Amtsblatt 1/2008 vom 22.3.2008 | Nicht mehr aktuell Angabe ist Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot |
| Baureife Grundstücke | | | | | | | |
| 4. | Hennigsdorf Dorfstr. 33 | 285.500,- EUR (= 88 EUR/m²) | baureif | Gst.: 3.244 m² | B-Plan Nr. 5 (Nieder Neuendorf) Zwei Wohngebäude zulässig | Amtsblatt 6/2009 vom 24.10.2009 | Erstmalig im Amtsblatt 5/2007 vom 13.10. 2007 (für 292.000 EUR, bzw. 291.000 EUR (nach Reduzierung der m² von ursprünglich 3.268 m² im Amtsblatt 1/2008) |
| 5. | Hennigsdorf, zw. Bahnhofstraße und Triftweg | 78.496,- EUR bis 100.700,- EUR (= 128 bis 143 EUR/m²) | baureif | Gst.: 549 m² bis 788 m² | Individueller Einfamilienhausbau, städtebaulicher Entwicklungsbereich Nieder Neuendorf | Erste Vergabebekanntmachung: Amtsblatt 2/2008 vom 3.5.2008 Zweite Vergabebekanntmachung: Amtsblatt 3/2008 vom 14.6.2008 | Nicht mehr aktuell Mehrere Grundstücke, nicht genannte Anzahl, |

| Nr. | Ort | Preis | Haustyp (EFH, DH, RH, baureifes Grundst.), BJ | Größe | Beschreibung, Merkmale | Quelle | Anmerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6. | Hennigsdorf, zw. Bahnhof-straße und Triftweg | 86.620,- EUR (= 137 EUR/m²) | baureif | Gst.: 646 m² | Individueller Einfamilienhausbau, städtebaulicher Entwicklungsbe-reich Nieder Neuendorf | Amtsblatt 6/2009 vom 24.10.2009 | Aktuelles Angebot |
| 7. | Hennigsdorf, zw. Bahnhof-straße und Triftweg | 83.737,- EUR (= 139 EUR/m²) | baureif | Gst.: 602 m² | Individueller Einfamilienhausbau, städtebaulicher Entwicklungsbe-reich Nieder Neuendorf | Amtsblatt 6/2009 vom 24.10.2009 | Aktuelles Angebot |
| 8. | Hennigsdorf, 16761, Fasanenstra-ße 3a | 80.300,- EUR (100 EUR/ m²)<br><br>Erbbaupacht: 4% jährlich | baureif | Gst.: 807 m² | Ruhige Wohnlage, zentrumsnah, S- und Regionalbahnanschluss | Amtsblatt 1/2008 vom 22.3.2008 | Nicht mehr aktuell<br>Angabe ist Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot, Vergabe in Erbbaupacht in Höhe von 4% des erzielten Verkaufspreises |
| 9. | Hennigsdorf, 16761, Theodor-Körber-Weg 10 | 55.800,- EUR (99 EUR/ m²)<br><br>Erbbaupacht: 4% jährlich | baureif | Gst.: 561 m² | Ruhige Wohnlage, hoher Grünan-teil, zentrumsnah, S- und Regional-bahnanschluss | Amtsblatt 2/2008 vom 3.5.2008 | Nicht mehr aktuell<br>Angabe ist Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot, Vergabe in Erbbaupacht in Höhe von 4% des erzielten Verkaufspreises |

# Anlage 2A - Existierende Planungen

## Übersicht aktueller B-Pläne, Arbeitsstand 10.11.2009

| B-Plan Nr. | Bezeichnung, Verortung | Inhalt | Stand | Quelle | Abbildung |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | "Nördliches Seeeufer"<br><br>Nieder Neuendorf<br>Ufer Nieder Neuendorfer See | Gesamtfläche 9,5 ha<br>Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche<br><br>Umplanung von Geschosswohnungsbau in ca. 60 WE als DH,RH, EFH<br><br>Verkaufspreise für voll erschlossene Grundstücke lt. Stadtplanungsamt ca. 120,-€/qm, der Abverkauf läuft schleppend | Rechtskraft erhalten am 13.5.1998<br><br>Rechtskraft der 1. Änderung am 25.03.2006 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.884.1&sub=0 | |
| 26 | „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße“<br><br>Waldfrüchtchensiedlung Nieder Neuendorf | Gesamtfläche 8,4 ha<br>Allgemeines Wohngebiet<br><br>Ca. 20 WE als RH etc.. | Rechtskraft erhalten am 21.6.1999<br><br>Rechtskraft der 1. Änderung erhalten am 14.2.2000<br><br>Rechtskraft der 2. Änderung erhalten am 24.10.2009 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.988.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 6/2009 | |
| 4 | Bebauungsplan 34 "Östliche Bahndammseite / Rathaus"<br><br>Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße "Am Rathaus", der Friedhofstraße, der Kirchstraße und dem östlichen Bahndamm | Gesamtfläche 5,8 ha<br>Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, öffentliche Grünfläche, Rathaus | Rechtskraft der 1. Änderung erhalten am 24.11.2007<br><br>Erneute Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.6.2008 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.1004.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 3/2008 |  |

| B-Plan Nr. | Bezeichnung, Verortung | Inhalt | Stand | Quelle | Abbildung |
|---|---|---|---|---|---|
| 39 | "Straße am Bahndamm"<br><br>Östlich des S-Bahnhofs | Gesamtfläche 2,5 ha<br>Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Bibliothek | Rechtskraft der 1. Änderung erhalten am 25.10.2008 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.1023.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 6/2008 | |
| 45 | „Mittelstraße“<br><br>Südlich der Heimstättensiedlung | Gesamtfläche 3,0 ha<br>Allgemeines Wohngebiet<br><br>Ca. 40 WE als DH,RH, EFH,<br>Erschließung seit 2009 realisiert,<br><br>Verkauf von 6-8 WE erfolgt, der Abverkauf läuft schleppend | Rechtskraft erhalten am 14.06.2008 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.1033.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 3/2008 |  |

Fazit:
Laufende B-Pläne beinhalten die Neuausweisung von ca. 120 WE in vergleichbaren Lagen und Wohnangeboten. Die damit sukzessive auf den Immobilienmarkt kommenden Angebote stellen eine Konkurrenz zum Standort der ehemaligen Kaserne Neubrück dar.

# Anlage 2B - Existierende Planungen

## Stadt Hennigsdorf: Landschaftsplan 1999
## Aussagen zum Kasernengelände Neubrück

### zu 2. Ausgangssituation

### 2.2 übergeordnete Planungen, 2.2.3 Stadt- und landschaftsplanerischer Entwicklungsplan/ Flächennutzungsplan Stadt Hennigsdorf

- S. 12: Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort an der Havel: "Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Stolpe-Süd/Neubrück"
- S. 12: Lage Hennigsdorfs in einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum als ein Potential zur Verbesserung des Erholungs- und Freizeitwertes und zur Bewahrung natürlicher Ressourcen: "Aufwertung und Entwicklung von Grünräumen (z.B.: Konversionsflächen Neubrück)"

### zu 3. Landschaftsanalyse

### 3.1. Naturhaushalt, 3.1.1 Geologie, Boden, Altlasten

- S. 33: Anthropogene Überformung: "Die höchsten Versiegelungsgrade treten innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen einschließlich der Konversionsfläche Neubrück sowie im Bereich des Stadtzentrum und des Wasserwerkes Stolpe auf. In diesen Bereichen wird der Versiegelungsgrad auf 80 bis 100% geschätzt."
- S. 37: Altlasten: "Der Altlastenplan stellt folgende Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsstandorte dar (TOPOS 1999): […] 22. Kaserne Stolpe-Süd, 23. Tankstelle auf dem Kasernengelände (Öl, Schmierstoffe) […]"

### 3.2 Biotop- und Artenschutz, 3.2.2 Biotoptypen

- S. 83: 12122 Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser: "Unterdiesem Biotoptyp werden aufgelockerte, punkt- und linienförmig bebaute Siedlungsgebiete zusammengefasst. Sie sind durch mehr- bis vielgeschossige Bebauung gekennzeichnet und haben einen hohen Anteil nicht versiegelter Flächen (40-80 %). Die nicht bebauten Bereiche haben in der Regel den Charakter von Abstandsgrün mit Zierrasenflächen. Auflockern-

de Biotopstrukturen wie Gehölze tragen zur Erhöhung der Strukturvielfalt bei, vielfach werden jedoch auch nicht standortgerechte Ziergehölze verwendet. Siedlungsbereiche dieser Kategorie sind die zahlreichen Geschosswohnungsbauten wie beispielsweise Hennigsdorf-Nord, zahlreiche Werkswohnsiedlungen, die Neubebauung ohne nennenswerte Gartenbereiche in Niederneuendorf und die Konversionsfläche Neubrück."

## 3.3 Landschaftsbild, Erholung, 3.3.1 Landschaftsbild

- S. 112: Landschaftsbildeinheit 3.8: Konversionsfläche Neubrück: "Die Konversionsfläche Neubrück ist eine ehemals von den Grenztruppen der DDR genutzte Fläche. Sie schließt sich an einen kleinen nördlich gelegenen Bereich der Havelauen an und wird im Süden durch die Bahntrasse und im Osten durch die Landesstraße 17 begrenzt. Sie zeichnet sich durch mehrere viergeschossige Plattenbauten und Werkshallen sowie versiegelte Flächen mit geringem Grünanteil aus. Aufgrund der ungeordneten gewerblichen Nutzung und der fehlenden Einbindung in die überwiegend von Waldstrukturen und Auen geprägte Landschaft wird der Wert des Landschaftsbildes als gering bewertet."

# zu 4. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

## Konfliktanalyse: Vorhaben "Ruppiner Chaussee", Neubrück



### VORHABEN „RUPPINER CHAUSSEE", NEUBRÜCK

| | | |
|---|---|---|
| **Grunddaten zur untersuchten Fläche** | | |
| Größe in ha | • | 11,8 |
| vorhandene Nutzung | • | W 80 %, Grünlandbrache 10 %, Brachfläche 10 % |
| geplante Nutzung | • | MI 60 %, Aufforstung 20 %, Grün 20 % |
| geplante Dichte (GRZ) | • | 0,4-0,8 |
| Verfahrensstand | - | |
| Bemerkungen | • | Umstrukturierung |
| **Vorbehalt gegen die Nutzung** | | |
| Nutzungskonflikt | • | Luft- und Lärmimmission durch die Ruppiner Chaussee und die zukünftige S-Bahntrasse |
| Flächenschutz | • | teilweise LSG |
| | • | Trinkwasserschutzzone II |
| Altlasten /-verdacht | • | Altlastenverdacht |
| Baum- / Gehölzbestand | • | sehr vereinzelt vorhanden |
| **Bewertung der Eignung der untersuchten Fläche** | | |
| Boden | ++ | • hoher Versiegelungsgrad |
| | | • Altlastenstandort |
| Grundwasser | o | • Bodenverunreinigungen |
| | | • Trinkwasserschutzgebiet II |
| Oberflächenwasser | ++ | • nicht betroffen |
| Klima, Lufthygiene | + | • schlechte klimatischen Verhältnisse |
| | | • Lage zur Hauptwindrichtung des Emittenten ADtranz |
| | | • Lage an einer Hauptbelüftungsbahn |
| Pflanzen- und Tierwelt | + | • § 32 Biotop im Norden angrenzend |
| Landschafts- und Ortsbild | + | • harmonischer Übergang zwischen bebauter und unbebauter Landschaft fehlt |
| Erholung | ++ | • derzeit keine Erholungseignung |
| **Gesamtbewertung der Nutzungseignung** | | |
| umwelt-/ naturschutzfachliche Einschätzung | Die Fläche ist unter bestimmten Vorraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung geeignet. | |
| Untersuchungserfordernis | • Erstellung eines GOP / Gestaltkonzept für den Grünzug | |
| | • Sanierung der Altlastenflächen | |
| erste Hinweise zum Ausgleich und Ersatz | Voraussichtlich sind die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichbar. | |

Diese Fläche umfaßt neben einer Konversionsfläche, die ehemals von den Grenztruppen der DDR genutzt wurde, eine schmale nördlich angrenzende Brachfläche sowie eine Fläche mit Grünlandbrache an der Bahnlinie. Das Vorhaben befindet sich in der Nähe der Havel. Im Norden schließt sich ein Feuchtbereich an, der als geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG eingestuft wird.

Auf der Konversionsfläche dominieren vor allem Geschoßwohnungsbauten in Plattenbauweise, von denen derzeit zwei Wohnblöcke als Asylbewerber-Wohnheim genutzt werden. Weiterhin sind mehrere Hallen vorhanden, die von diversen Gewerbetreibenden genutzt werden. In den südlichen Bereichen sind die baulichen Anlagen bereits abgerissen.

Auf der gesamten Fläche sind nur wenige Grünflächen sowie Gehölzbestände vorhanden. Im Norden grenzt jedoch ein wertvoller Feuchtbereich an, der ein geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG darstellt.

Ziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes, in der das Asylbewerber-Wohnheim beibehalten wird und die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen geordnet werden.

Auf der Fläche ist ein Grünzug in Nord-Süd-Richtung geplant, um die derzeit mangelhafte Ausstattung mit Grünstrukturen zu verbessern. Die im Norden angrenzende Brachfläche wird zusammen mit einem Streifen entlang der Ruppiner Chaussee zu einer naturnahen Parkanlage entwickelt, um so im Norden einen harmonischen Übergang zum Feuchtbereich zu schaffen.

Einer Mischgebietsnutzung dieser Fläche kann aus landschaftsplanerischer Sicht unter Berücksichtigung folgender Belange zugestimmt werden:

- Erstellung eines Gestaltkonzeptes
- Sanierung der Altlastenflächen
- Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag schädlicher Stoffe durch entsprechende bauliche Maßnahmen

Unter Beachtung dieser Belange stellt diese Entwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht insgesamt eine Aufwertung der Fläche dar.

Planergemeinschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

# Machbarkeitsstudie ehemalige Kaserne Neubrück

Stadt Hennigsdorf

## Gesprächsvermerk

17.10.2009, Untere Wasserschutzbehörde, Oranienburg

## Teilnehmende

Frau Breitsprecher, Untere Wasserschutzbehörde

Frau Harupa, Planungsamt Stadt Hennigsdorf

Herr Spender, Planergemeinschaft

## Tagesordnung

TOP 1 Ziele der Stadt

TOP 2 Rahmenbedingungen aus Sicht der Wasserschutzbehörde

TOP 3 Weiteres Vorgehen

verantwortlich Termin

## TOP 1 Ziele der Stadt

Frau Harupa stellt die Ziele der Stadt vor:

- Entwicklung der Konversionsfläche Kaserne Neubrück gemäß FNP und INSEK
- Erarbeitung einer städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie durch Planergemeinschaft bis Ende 2009 mit dem Ziel der Einordnung aller Handlungsspielräume und Restriktionen
- Mittelfristige Einbindung der Eigentümer TLG; WFO, Pfalzgraf in ein abgestimmtes ggf. kollektives Vorgehen
- Einbringung von Planungsleistungen und ggf. eigenes finanzielles Engagement seitens Stadt Hennigsdorf

## TOP 2 Rahmenbedingungen aus Sicht der Wasserschutzbehörde

Frau Breitsprecher stellt die wasserrechtlichen Belange für die Trinkwasserschutzzone II und den möglichen planerischen Umgang dar:

- Eine planerische Entwicklung ist unter bestimmten Restriktionen grundsätzlich vorstellbar, wobei die bestehende Ausweisung der Trinkwasserschutzzone II auch als zukünftig bindend angesehen wird.
- Wohnfunktion wird gegenüber einer gewerblichen Nutzung mit möglicherweise Wasser gefährdenden Stoffen bevorzugt, wobei Gewerbe unter Auflagen auch genehmigungsfähig ist.
- Für eine Bebauung wird die vorhandene Versieglung als Maß angenommen, das nicht zu überschreiten ist, d.h. die künftige GRZ soll ungefähr der heutigen Versiegelung (Gebäude und Freiflächenversiegelung) entsprechen. Dafür ist ein Aufmaß des Ist Zustandes erforderlich.
- Die künftige Bebauung kann als "Ersatzbebauung" definiert und über eine Ausnahmegenehmigung bewilligt werden. Dafür gibt es Beispiele wie die existierende Gewerbenutzung von Junge/(Göckeritz auf dem Areal.
- Für die Herstellung von Gewässerflächen (z.B. Wasserlauf oder Hafenbecken) ist eine Planfeststellung erforderlich (§ 31 Wasserhaushaltsgesetz von 2009)
- Als Auflagen für künftige Wohnnutzung werden erwähnt:
  - keine Ölheizung
  - keine Wärmepumpen
  - Einbau von unterirdischen Flächenkollektoren nur bis Oberkante der Grundwassersohle
  - keine Regenwassersammelbecken / punktuellen Einleitungen

- Möglich sind
  - Bau von Kellern
  - PKW-Stellplätze mit offener Oberfläche zur RW-Versickerung
  - Regenwasserversickerung in Mulden z.B. straßenbegleitend (keine Rigolen)
  - bei Wohnfunktion Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

## TOP 3 Weiteres Vorgehen

- Prüfung auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen mittels detaillierter Untersuchung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle. Hierüber liegen in der Unteren Wasserschutzbehörde keine Unterlagen vor. Ggf. verfügt das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) über Material.
- Kampfstoffuntersuchung, ggf. hat die ehemalige Militärgewässeraufsicht (Herr Linke, Hr. Dittmann) Material
- Ergebnisse der Bodenproben bzw. des Monitorings im Auftrag von Bombardier auf dem Grundstück Pfalzgraf auswerten. (Fachdienst Naturschutz, Umwelt und Abwasser, Ansprechpartner Herr Dr. Juhnke, Frau Karst, Tel 601 604)
- Den aktuellen Verfahrenstand zum Verordnungsentwurf zur Trinkwasserschutzzone Stolpe zuständigkeitshalber bei der Oberen Wasserschutzbehörde in Potsdam abfragen (Referat 53, Herr Müller, Gewässerschutz und Wasserwirtschaft)
- Funktion und Zukunft des Pumpwerks an der Westseite der Erschließungsstraße abfragen (OWA GmbH als Betriebsführer des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Stadt Hennigsdorf, Potsdamer Straße 32-34, 14612 Falkensee ,Tel. 0 33 22 / 271 -0 )
- Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet mit der Naturschutzbehörde, Frau Seeger, klären.

- Vor der Aufstellung eines B-Plans ist eine schriftliche Anfrage zum Umgang mit dem Trinkwasserschutz sinnvoll ("In-Aussichtstellung" der Genehmigungsfähigkeit durch die Untere Wasserschutzbehörde)
- Als erste Orientierung für das weitere Vorgehen der Stadt dient dieses Protokoll in von Frau Breitsprecher abgezeichneter Form.

Aufgestellt, 28.10.2009
Dirk Spender, Planergemeinschaft

Bestätigt: Breitsprecher
13.01.10

Verteiler: Anwesende

**Landkreis Oberhavel**
**Der Landrat**
**FD Wasserwirtschaft**
**Adolf-Dechert-Straße 1**
**16515 Oranienburg**

# Anlage 3 - Beispielprojekte in Hennigsdorf

## Neubauprojekte nach 1990 und traditioneller Werkssiedlungsbau

## Gliederung

Entstehungszeitraum
Baustruktur
Erschließung
Zielgruppen, Sozialstruktur
Vorherige Nutzung
Entstehungsprozess
Beispiel Miet-/ Kaufangebot (nur bei Konkurrenzflächen)

## Zusammenfassung Neubauprojekte nach 1990

- Havelpromenade: hauptsächlich Geschosswohnungsbau (Miete und Eigentum), teilweise Mehrfamilienhäuser in Solitärbauweise (ETW)
- Stolpe-Süd: gewachsenes EFH- und DH-Viertel, Angebote fast ausschließlich Baugrundstücke
- Am Waldrand, Quartier D und Nieder Neuendorf-Süd als Reihenhaussiedlungen, bereits fertig gestellt und kaum noch Kauf-, bzw. Mietangebote
- Die Siedlungen Am Waldrand und Quartier wurden von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft HWB entwickelt und auch verwaltet
- Siedlung am Waldrand mit Schwerpunkt ökologischer, kostengünstiger und flächensparender Bauweise
- Quartier D mit Schwerpunkt Schaffung von alters- und familiengerechtem Wohnraum (Seniorenresidenz und Reihenhäuser)
- Sämtliche Neubaugebiete (fast) abgeschlossen, daher eher keine aktuelle Konkurrenz

## Zusammenfassung Traditioneller Werkssiedlungsbau

- Prägung Hennigsdorfs durch Siedlungen, zw. 1890 und 1940er Jahren, v.a. aber aus den 20er Jahren
- ablesbare Planungs- und Gestaltungsgrundsätzen hinsichtlich des sozialen Anspruchs des Werkssiedlungsbaus, der neben der eigentlichen Wohnraumbeschaffung auch die Gestaltung des Umfeldes betrachtet (z.B. großzügige Grünflächen)
- zwei- (Heimstättensiedlung, Fontanesiedlung) bis drei-geschossig (Rathenauviertel, Marwitzer Straße, Aktivistenviertel, Cohnsches Viertel, Klingenbergviertel)
- hauptsächlich Mietwohnungen

- Werkssiedlungsbestände werden fast alle durch die HWB verwaltet (und auch in den letzten 15 Jahren aufwändig saniert)
- keine Konkurrenz für Neubrück als EFH-, DH- oder RH-Standort

## 1 Neubauprojekte nach 1990

### Havelpromenade Nieder Neuendorf

Größtes Neubaugebiet Hennigsdorfs mit ca. 1.300 WE

### Entstehungszeitraum

1994 bis 1998

### Baustruktur

- Wohngebäude in monolithischer Bauweise aus Kalksandstein
- ausgestattet mit einer Vielfalt an Wohnungstypen und -ausstattung
- eigener Yachthafen am Havelkanal mit insg. 82 Liegeplätzen
- außerdem Läden, Gewerbeeinheiten und Restaurant
- langgezogene Uferpromenade, Badestelle

### Erschließung

- Westlich der Dorfstraße in Nieder Neuendorf gelegen
- Gelegen am Havelkanal mit Yachthafen und Hubbrücke, befahrbar für PKW, LKW, Bus

### Zielgruppen, Sozialstruktur

- Attraktive Wohnlage mit unterschiedlichen Wohnungstypen

### Vorherige Nutzung

- bis 1990 Betriebsgelände des VEB Baumechanisierung - Nachfolger der Phillip Holzmann AG (drittgrößter Betrieb der Stadt)

### Entstehungsprozess

- 1995 Festsetzung des Entwicklungsgebiets Nieder Neuendorf
- (aus INSEK 2007:) Entwicklung Nieder Neuendorfs als Wohnstandort zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs einschließlich der Schaffung der notwendigen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen
- Einbindung der neuen Wohngebiete in vorhandene und neu zu schaffende Grün- und Freiflächenstrukturen

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf, Wohnanlage Havelpromenade, Quelle: http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNavID=1101.6.1&mNavID=1101.247&object=txl1

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nieder Neuendorf, Wohnanlage Havelpromenade, Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/hennigsdorf

Luftbildaufnahme Wohnanlage Havelpromenade,
Quelle: http://maps.google.com

Luftbild-Aufnahme Stolpe-Süd
Quelle:
http://img.geocaching.com/cache/58a6a69f-e9f7-427f-860a-aa64e337f487.jpg

## Beispiel Miet-/ Kaufangebot

- Nur Wohnungen, zur Miete oder Eigentum
- Mietangebot (Am Yachthafen): http://tagesspiegel.immowelt.de/ Immobilien/ImmoDetail.aspx?ID=9167699
- 2 Zimmer, 58.40 m², Kaltmiete 410,00 EUR, Warmmiete 540,00 EUR

## Kaufangebot (Objekt Ahornring)
## http://www.immobilienscout24.de/ 50825907?

- 3 Zimmer, 74.26 m², EKB, Balkon, Gäste-WC, 86.500,00 EUR

## Stolpe Süd

Entstehungszeitraum

- Nach dem 1. Weltkrieg erste illegale Siedler
- Mitte der 20er Jahre legalisiert
- Seit 1998 Ortsteil von Hennigsdorf

Baustruktur

- EFH- und DH-Siedlung
- Alt- und Neubaubestand, teilweise Villencharakter

Erschließung

- Östlich der Ruppiner Chaussee gelegen
- Nähe S-Bhf. Heiligensee

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Familien, mittleres bis höheres Einkommen

Vorherige Nutzung

- Waldgebiet, Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Siehe oben
- gewachsene Siedlung
- einzelne Bauherren

Beispiel Miet-/ Kaufangebot

- Nur Kaufangebote, hauptsächlich Baugrundstücke

  Kaufangebot Baugrundstück: 856,00 m², erschlossen, EFH oder DH mit NF 150 m² möglich, Preis 132.000,- €

Quelle http://immowelt.spiegel.de/Immobilien/ ImmoDetail.aspx?ID

Kaufangebot (Stadthaus, Neubau)

EFH, 5 Zimmer, 150,00 m², Grundstück 856,00 m², 166.800,-€ (Haus) + 132.000,-€ (Grundstück, Siehe oben)

Quelle:
http://immowelt.spiegel.de/Immobilien/ImmoDetailPopUp.aspx?gid=8B67C6B9DF7D4EA6B16C48DE8A0D3E04

## Reihenhaussiedlung Am Waldrand

Entstehungszeitraum 1997-1999

Baustruktur

- Kostengünstige Eigenheime in Holzsystembauweise
- flächensparende Bauweise mit relativ hoher Verdichtung durch Orientierung auf eine Reihenhausform.
- Verzicht auf Keller, Sonderbauteile sowie Verwendung wiederholter Bauelemente zur Sicherung einer Systembauform und Minimierung der Erstellungszeiten.
- klassisch-moderne Architektur aus Holz und Beton
- Außenanlagen sind großzügig angelegt

Erschließung

- Westlich vom Stadtkern gelegen (direkt am Wald)
- Zwischen Forststraße, Am Waldrand und Waldrandsiedlung

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Reihenhäuser und Mietwohnungen (ruhiges Wohnumfeld)

Vorherige Nutzung

- städtebauliche Brachfläche von ca. 25.000 m² mit teilweise industrieller Nutzung

Entstehungsprozess

- 1996 Gründung eines "Bauteams" aus Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt sowie der Wohnungsbaugesellschaft HWB
- Ziele: Rekultivierung einer innerstädtischen Brachfläche mit verdichtetem Wohnungsbau, Schaffung von nutzergerechtem Wohnraum, vorrangig Wohneigentum, für bisher vom Kauf oder Erwerb von Wohneigentum ausgeschlossene Bevölkerungsgruppen (Schwellenhaushalte), Realisierung eines ökologisch beispielhaften Bauvorhabens unter Nutzung modernster Technologien im Wohnungsbau

Reihenhaussiedlung Am Waldrand, erster Bauabschnitt, Quelle: http://www.brandenburg.de/cms/media.php/2749/mswv300.pdf

Reihenhaussiedlung Am Waldrand, erster Bauabschnitt,
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/am-waldrand

Beispiel Miet-/ Kaufangebot

- Mietangebot der HWB (Objekt Forststraße 19d)
- 3 Zimmer, 74.65 m², Kaltmiete 485,23 EUR, Warmmiete 675,00 EUR
- Keine Kaufangebote

Quelle: http://home.immobilienscout24.de/9659/expose/52072988

Quartier D,
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/quartier-d

Luftbildaufnahme Quartier D,
Quelle: http://maps.google.com

## Quartier D (im Cohnschen Viertel)

Entstehungszeitraum

- Neu entstandener Siedlungsteil im Cohnschen Viertel

Baustruktur

- 30 Seniorenwohnungen und zwölf familienfreundliche Reihenhäuser
- Reihenhäuser sind perfekt geeignet für Familien: großzügiger Wohnraum, zum Haus gehörende Terrasse, Mietgärten und integrierte PKW-Stellplätze
- Im Zentrum großzügige Außenanlagen, zentraler Treffpunkt für Jung und Alt mit Sandstein-Skulptur die an die namensgebende Familie Cohn erinnern soll

Erschließung

- Im Cohnschen Viertel gelegen (An der Wildbahn)
- Block-InnenNachverdichtung zwischen Bergstraße, Nauener Straße, Hirschstraße und An der Wildbahn
- Erschließung durch Anlieger-Stichstraße von An der Wildbahn

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Seniorenresidenz und Reihenhäuser: alters- und familiengerechter Wohnraum
- Zielstellung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft: die städtebaulichen Defizite im Quartier zu beheben und gleichzeitig zur Mischung der Sozial- und Bevölkerungsstruktur beizutragen

Vorherige Nutzung

- Teilfläche des (unfertigen) Cohnschen Viertels

Entstehungsprozess

- Übernahme des Gebäudebestandes im Cohnschen Viertel durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft in den 90er Jahren
- 2001 Rahmenplan für das Cohnsche Viertel
- Ab 2005 Modernisierung der Bestandsgebäude im gesamten Viertel sowie Neubau von modernen und bedarfsgerechten Wohnungen
- Neubauprojekte: Solarhaus in der Nauener Straße 7 mit 14 Wohnungen, Wohnhaus in der Bergstraße 15 und im Torhaus Nauener Straße 17/19 mit insgesamt 70 Seniorenwohnungen sowie 12 Reihenhäuser und 30 Seniorenwohnungen im Innenhof Bergstraße (Quartier D)

Beispiel Miet-/ Kaufangebot

- Keine Angebote

## Reihenhaussiedlung Waldfrüchtchen Nieder Neuendorf

Entstehungszeitraum nach 2000

Baustruktur

- Reihenhäuser
- Teilweise mit Satteldach, teilweise mit Flachdach (Town-Houses)

Erschließung

- An der Spandauer Landstraße gelegen
- Erschließung durch zwei westlich von der Spandauer Landstraße abgehende Stichstraßen: Am Gehölz und Auf der Lichtung

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Seniorenresidenz und Reihenhäuser: alters- und familiengerechter Wohnraum
- Zielstellung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft: die städtebaulichen Defizite im Quartier zu beheben und gleichzeitig zur Mischung der Sozial- und Bevölkerungsstruktur beizutragen

Entstehungsprozess

- Privatinvestor

Beispiel Miet-/ Kaufangebot

- Nur Kaufangebote
- Kaufangebot (Auf der Lichtung)

  DHH, 4 Zimmer, 113.62 m², Grundstück ca. 300 m², 155.000,-€

Quelle: http://home.immobilienscout24.de/814190/expose/49899445

Beispiel-Reihenhaus
Quelle:
http://home.immobilienscout24.de/814190/expose/49899445/pictures

Luftbild-Aufnahme Reihenhaussiedlung Waldfrüchtchen,
Quelle: http://maps.google.com

## 2. Traditioneller Werkssiedlungsbau

### Rathenauviertel

Rathenauviertel
Quelle:
http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNa-vID=1101.6.1&mNavID=1101.247&object=tx|1

Luftbild-Aufnahme Rathenauviertel,
Quelle: http://maps.google.com

1. Werkswohnsiedlung auf einer Fläche von 13 ha für die Hennigsdorfer Fabrikationsanlagen der Allgemeinen Elektricitäts-Gesellschaft (AEG), hier: Porzellanfabrik zur Isolatorenproduktion

Entstehungszeitraum

Ab ca. 1909 (Geländekauf durch Emil Rathenau) - 1911 (Baubeginn), Entwicklung stagnierte während des ersten Weltkrieges, Fortsetzung 1918, Weiterführung 1920 bis ca. 1930

Baustruktur

- ab 1911: (Architekt Peter Behrens) dreigeschossige Doppelhausanlage mit zurückgesetztem Mitteltrakt, vorgesetzten Seitenflügeln, angeordnet in Gruppenbauweise mit begrünten Vorhöfen, entlang rechtwinklig angelegter Straßen, rote Ziegel, weiß gefugt, Fensterrahmung in weißen Klinkersteinen (Rathenaustraße)
- Ab 1918: Beibehaltung der Gruppenbauweise, 11 doppelgeschossige Reihenhäuser, nur jedes dritte Haus zurückgesetzt, so dass ein Vorhof entsteht, unverputzte Kohleschlackensteine, grüne Fensterläden (Paul-Jordan-Straße, im Volksmund: "Graues Elend")
- Ab 1920: Weiterführung durch Architekt Jean Krämer, veränderte Grundrisskonzeption, gelb gestrichene und verputzte Fassaden, Charakter einer Gartenstadtsiedlung im Landhausstil (Watt-, Volta- und Edisonstraße)

Erschließung

- Westlich der Spandauer Allee gelegen
- Mehrere Straßenzüge zwischen Spandauer Allee, Edison-, Fontane-, Schönwalder- und Rathenaustraße

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Beginn des 20. Jhs.: Werksarbeiter der AEG

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Werkswohnungsbau durch industriellen Großbetrieb (AEG)

## Siedlung Marwitzer Straße

Werkswohnsiedlung für die Mitteldeutsche Stahlwerke AG (Stahl- und Walzwerk)

Entstehungszeitraum 1925 bis 1927, Ergänzungsbauten 1937/38

Baustruktur

- Individuell gestaltete Fassaden und Türeingänge
- Eingefasstes markantes (Haupt-) Gebäude auf der östlichen Straßenseite als Wahrzeichen mit großer Tordurchfahrt und Uhrenturm als ursprüngliche Dachbebauung (heute Wetterfahne)

Erschließung

- Beidseitig der Marwitzer Straße gelegen

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Beginn des 20. Jhds.: Werksarbeiter katholischer Konfession aus Oberschlesien und dem Rheinland

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

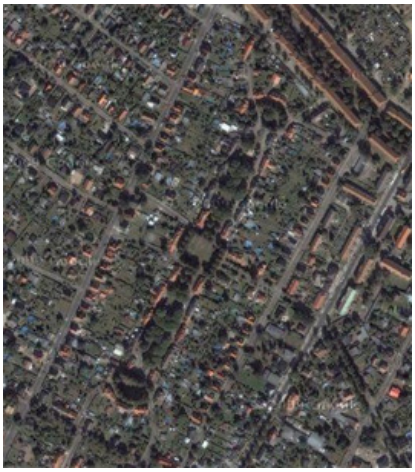
- Werkswohnungsbau unter Aufsicht der extra gegründeten "Gemeinnützigen Heimstättengesellschaft"
- Heute im Besitz der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft (HWB), einer Beteiligungsgesellschaft der Stadt Hennigsdorf
- 1996 umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an Dächern, Fassaden sowie Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen ("Bauherrenpreis" des Landesministeriums für Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Verkehr)

Siedlung Marwitzer Straße nach der Sanierung,
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/marwitzer-strasse

Luftbild-Aufnahme Rathenauviertel,
Quelle: http://maps.google.com

Heimstättensiedlung vor der Sanierung
Quelle:
http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNa-vID=1101.6.1&mNavID=1101.247&object=tx|1

Heimstättensiedlung nach der Sanierung
Quelle:
http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNa-vID=1101.6.1&mNavID=1101.247&object=tx|1



Luftbild-Aufnahme Heimstättensiedlung,
Quelle: http://maps.google.com

## Heimstättensiedlung

Werkswohnsiedlung für die Mitteldeutsche Stahlwerke AG (Stahl- und Walzwerk)

Entstehungszeitraum 1922 bis 1931

Baustruktur

- Architekt Henry Groß
- Nachempfindung eines Angerdorfes mit Grünanlage in der Mitte, dörflicher Charakter
- Ein- und zweigeschossige Doppelhäuser und Reihenhäuser mit ausgebautem Dachstuhl und dazugehörigen Gärten von 300 bis 500 m² Nutzfläche
- Schlechte Sanitärbedingungen
- Besonderheit heute: weite, mit hohen Bäumen bestandene Grünräume zwischen den Häusern

Erschließung

- Südwestlich der Marwitzer Straße gelegen
- Zwischen Marwitzer Straße, August-Bebel-Straße, Heideweg und Brandenburgische Straße
- Erschlossen durch Blumenstraße und im Innenbereich durch die Straße Heimstättensiedlung

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Beginn des 20. Jhs.: Werksarbeiter katholischer Konfession aus Oberschlesien und dem Rheinland

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Werkswohnungsbau unter Aufsicht der extra gegründeten "Gemeinnützigen Heimstättengesellschaft"
- Ab 1990 Verkauf an die Mieter
- 1992 Erhaltungssatzung zur Heimstättensiedlung
- 1993-1995 weitestgehende Wiederherstellung des verwilderten Wegenetzes und Neubepflanzung der Anlage

## Fontanesiedlung

Werkswohnsiedlung für die Mitteldeutsche Stahlwerke AG (Stahl- und Walzwerk)

Entstehungszeitraum 1927/28

Baustruktur:

- 13 zweigeschossige Wohngebäude
- Konzipiert in Anlehnung an Heimstättensiedlung
- Wohngebäude für vier Mietparteien in offener Bauweise um einen Anger gruppiert
- Mietergärten hinter dem Haus

Erschließung

- Nordöstlich der Marwitzer Straße gelegen
- Zwischen Reinickendorfer Straße(Norden) und Marwitzer Straße (Süden)
- Erschlossen durch Rigaer Straße und im Innenbereich durch die Straße Fontanesiedlung

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Beginn des 20. Jhs.: Werksarbeiter katholischer Konfession aus Oberschlesien und dem Rheinland

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Werkswohnungsbau unter Aufsicht der extra gegründeten "Gemeinnützigen Heimstättengesellschaft"
- Anfängliche Beteiligung durch die Gemeinde Hennigsdorf (später ausgeschieden)
- 1999 Gestaltungssatzung Fontanesiedlung
- 1993-1995 weitestgehende Wiederherstellung des verwilderten Wegenetzes und Neubepflanzung der Anlage

Fontanesiedlung
Quelle:
http://www.flickr.com/photos/22717799@N06/3395636858/in/set-72157616081435350/

Luftbild-Aufnahme Fontanesiedlung,
Quelle: http://maps.google.com

Aktivistensiedlung vor der Sanierung
Quelle:
http://www.brandenburg.de/cms/media.php/2749/mswv300.pdf

Aktivistensiedlung nach der Sanierung
Quelle: http://www.pb-roth.de/referenzen/aktivistensiedlung.htm

Aktivistensiedlung nach der Sanierung
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/aktivistensiedlung

Luftbild-Aufnahme Aktivistensiedlung,
Quelle: http://maps.google.com

## Aktivistensiedlung (an der Marwitzer Straße)

Werkswohnsiedlung der 50er Jahre für das Stahlwerk

Entstehungszeitraum 1949

- 7 Wohnhäuser mit 112 2-3-Raumwohnungen (WF insg. 5.638 m²)
- Traditionelle (Mauerwerks-) Bauweise
- 45 Jahre Nutzung des Wohnungsbestandes ohne nennenswerten Instandhaltungsaufwand führten zu erheblichen Mängeln an der Bausubstanz
- Im Zuge der Rekonstruktion 1998-2000 Ersetzung der alten Treppenhäuser durch Erweiterungsbauten mit zusätzlichem Wohnraum; Abriss der vorhandenen, außenliegenden maroden Treppenhäuser; kostengünstige Erneuerung der Treppenhäuser mit verdichtendem Erweiterungsbau bei gleichzeitiger Minimierung der Erschließungsflächen; Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen Baukörpers und Änderung der vorhandenen Wohnungsgrundrisse; Vergrößerung von ehemals 112 Wohnungen auf 156 Wohnungen mit insgesamt 9.132 qmWohnfläche

Erschließung

- Nördlich der Marwitzer Straße und südlich der Fontanesiedlung gelegen

Zielgruppen, Sozialstruktur

- 50er Jahre: Werksarbeiter des Stahlwerkes
- Nach Werksschließung Anfang der 90er Jahre zunehmender Verfall und sozialer Brennpunkt (18% Leerstand)
- Nach Rekonstruktion 2000 Stabilisierungsprozess

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Bau stand im engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Wiederaufbau und der Erweiterung des Stahl- und Walzwerkes
- Errichtung durch die volkseigene Bau-Union unter Mithilfe der Stahlwerker des Stahl- und Walzwerkes „Wilhelm Florin“ mit freiwilligen Arbeitsstunden (Namensgebend für die "Aktivistensiedlung")
- 1993 Übernahme von der Treuhandanstalt durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft
- 1998-2000 Rekonstruktion und Erweiterung nach Entwürfen des Architekturbüros Schwarze, Kuntze und Partner (unter Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg)

## Cohnsches Viertel

Werkswohnsiedlung mit einer Fläche von ca. 18 ha

Entstehungszeitraum 1940er-60er Jahre (mehrere Zeitepochen)

Baustruktur

- Drei Bauabschnitte aus 40er, 50er und 60er Jahren ablesbar
- Derzeit 1453 Wohnungen überwiegend Geschosswohnungsbau, teils in geschlossener, teils in offener Blockrandbebauung
- Vereinzelt Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
- Vorgärten und kleine Nutzgärten in den weiträumigen Innenhöfen
- Heute solar unterstützte Wärmeversorgung und denkmalgerechte Gebäudesanierung, Solares Energiekonzept und ein Multimediales Wohnkonzept: Breitbandkabelnetz)
- Nachverdichtung durch 22 Wohnungen in 2 Torhäusern (Eingangstor des Cohnschen Viertels zum Stadtpark am Konradsberg), 14 Wohnungen in einem Neubau, dem „Solarhaus“ (Schalt- und Regelzentrale der gesamten solarthermischen Anlage)

Erschließung

- Zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des neuen Stadtzentrums westlich der Fontanestraße
- Eingerahmt zwischen Fontanestraße, Nauener Straße, Fasanenstraße und Feldstraße
- Straße An der Wildbahn als Ost-West-Durchquerung

Zielgruppen, Sozialstruktur

- Werksarbeiter
- Nach 1989 eines der größten Problemgebiete von Hennigsdorf
- sozial selektive Weg- und Zuzüge sind charakteristische Merkmale
- Stabilisierungsprozesse nach 2000

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- zu DDR-Zeiten keine ausreichende Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen
- nach der Wende Behinderung einer zügigen Sanierung durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Übernahme durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft in den 90er Jahren
- Energetische Sanierung seit 2000 andauernd
- 2001 Erhaltungssatzung Cohnsches Viertel

Cohnsches Viertel nach der Sanierung
Quelle:
http://www.flickr.com/photos/39342215@N03/3616924774/

Cohnsches Viertel nach der Sanierung
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/das-cohnsche-viertel

Luftbild-Aufnahme Cohnsches Viertel,
Quelle: http://maps.google.com

Klingenbergviertel nach der Sanierung
Quelle: http://www.wohnen-in-hennigsdorf.de/de/seite/klingenbergviertel

## Klingenbergviertel

Werkswohnsiedlung für die LEW-Belegschaft (VEB Lokomotivbau Elektrotechnische Werke, hervorgegangen aus dem Hennigsdorfer Betrieb der AEG)

Entstehungszeitraum 1950er Jahre

Baustruktur:

- Dreigeschossigen Wohnhäuser
- Mit Terrakotten verzierten Fassade

Erschließung

- Südlich des heutigen Stadtzentrums gelegen
- Einkaufsstraße Havelpassage und der Bahnhof sind zu Fuß oder mit dem Rad bequem zu erreichen

Zielgruppen, Sozialstruktur

- ruhiges und gepflegtes Wohngebiet

Vorherige Nutzung

- Erstbebauung

Entstehungsprozess

- Übernahme durch die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft in den 90er Jahren

## Benchmarks

Autofreies Wohnen in Köln-Nippes: Stellwerk 60

- größtes Wohnprojekt dieser Art in Deutschland

Eigentumsbildung für junge Familien: Rosengärten Osnabrück

- Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in innerstädtischer Lage

Selbstnutzer-Programm in Leipzig, Pilotprojekt Stallbaumstraße

- Verkauf baureifer Grundstücke für Stadthäuser an Einzeleigentümer (Selbstnutzer)

Ökologische Wohnsiedlung in Lübeck: Flintenbreite

- Pilotprojekt für ökologisch verträglichen Städtebau

Selbstbausiedlung in Lünen Brambauer: Am Calversbach

- "Einfach und selber bauen" für Familien mit kleinem Einkommen

Solarsiedlung in Horst/Schleswig Wohnpark: „Heuwiese“

- Siedlung mit solarer Wärmeversorgung

## Zusammenfassung

- Die Wohnfläche der verglichenen Wohngebiete liegt im Mittel bei ca. 120-150 qm.
- Die Grundstücksfläche der verglichenen Wohngebiete variiert stark, auch innerhalb eines Wohngebietes, zwischen ca. 100 und 660 qm.
- Die Realisierung findet i.d.R. innerhalb von fünf bis acht Jahren statt.
- Es werden i.d.R. private Bauträger oder Treuhandgesellschaften beauftragt, die unter starker Regie der Kommune stehen, um die Ziele der entsprechenden Programme und Modellprojekte umzusetzen.
- Das Genossenschaftsmodell eignet sich für Projekte, bei denen besonderer Wert auf eine hohe Selbstnutzer-Quote gelegt wird (Verhinderung von Spekulationsobjekten).
- Verschiedene ökologische, soziale und Finanzierungsansätze können kombiniert werden, spätere Bewohner entsprechend in unterschiedlichem Maße in die Planungs- und Realisierungsphase einbezogen werden.
- Für die Förderung besonders ökologischer und sozialer Projekte gibt es vielfältige Programme auf lokaler, auf Landes- und auf Bundesebene.

Autofreies Wohnen in Köln-Nippes: Stellwerk 60

Größtes Wohnprojekt dieser Art in Deutschland [1]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 2005-2010 |
| Anzahl der Wohneinheiten (Gebäudetyp) | ca. 400 (u.a. RH) |
| Grundstücksgröße | 108-258 qm |
| Wohnfläche | 128-151 qm |
| Grundstückskosten | Nicht bekannt |

Entstehungsprozess

- 1994: Diskussionsforum Autofrei Leben in Köln bildet sich, aus dem der Arbeitskreis Autofreie Siedlung Köln e.V. hervor geht
- 1998: Gelände des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks in Nippes (EAW) erweist sich als bester Standort für eine autofreie Siedlung in Köln
- 2001: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb "Ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk in Köln-Nippes - inkl. Modellprojekt Autofreies Stadtquartier", 2001: Kontrola Treuhandgesellschaft (Köln) übernimmt Projektentwicklung
- 2004: Beschluss des Bebauungsplans, 2005: Beginn der Vermarktung

[1] Weitere Informationen: http://www.stellwerk60.de/

| |
|---|
| Besonderheiten<br><br>- Eigentumswohnungen und - Solarpassiv-Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Solar-Passivreihenhäuser und Stadthäuser<br>- gute ÖPNV-Anbindung, ergänzt durch CarSharing<br>- Fahrrad als wichtigstes Fortbewegungsmittel, Errichtung von gesicherten Fahrradabstellanlangen statt Garagen (pro Haushalt mind. drei), über Rampen befahrbare Kellerräume<br>- verkehrssichere Fuß- und Radwege anstelle von breiten Straßen, Fahr- und Parkverbot für private Kfz innerhalb des Wohnareals<br>- Ausnahmen gelten für Blinklichtfahrzeuge wie Rettungsdienste und Straßenreinigung sowie Reparaturfahrzeuge, Umzugswagen und Sonderanlieferungen, Zufahrtmöglichkeiten werden abgepollert<br>- "Mobilitätszentrale": Hilfsmittel/Transportgeräte für Lieferanten, etc. zur Verfügung stellen, Verantwortliche für Fahrzeug-Einlass werden von der Stadt zu Verwaltungshelfern ernannt.<br>- Auszeichnung im Rahmen der Initiative „Deutschland – Land der Ideen“ sowie als „Best-Practice-Modell“ durch die Konrad-Adenauer-Stiftung: Kinder und Familienfreundlichkeit in den Kommunen |
| Ansätze für Übertragbarkeit<br><br>- Wegekonzept hat Auswirkung auf Sicherheit, Familien- und Kinderfreundlichkeit, Fahrrad-Freundlichkeit<br>- Nur Wohnfläche liegt im Zielbereich, Kosten unbekannt |

Eigentumsbildung für junge Familien: Rosengärten Osnabrück

Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in innerstädtischer Lage [2]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 2003-2010 (ExWoSt-Modellvorhaben) |
| Anzahl der Wohneinheiten (Gebäudetyp) | 29 (EFH, DH) |
| Grundstücksgröße | etwa 300 qm |
| Wohnfläche | 110-144 qm |
| Grundstückskosten | 180 Euro/qm |
| Entstehungsprozess<br><br>- Dezember 2003 Ausschreibung eines kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerb durch den Sanierungsträger<br>- Städtebauliches Konzept sieht eine Bebauung des Blockinnenbereichs mit freistehenden Einfamilienhäusern und mit Doppelhäusern vor<br>- Orientierung an Dimensionen und Proportionen der angrenzenden Strukturen<br>- Entwicklung von Haustypen entwickelt, die auf kleinen Grundstücken bei sparsamer Erschließung errichtet werden können. | |

[2] Weitere Informationen: http://www.osnabrueck-rosengaerten.de/
http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_336266/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/KostenguenstigerQualitaetsbewussterNeubau/Modellvorhaben/Osnabrueck.html?__nnn=true

| |
|---|
| Besonderheiten<br><br>- Modellvorhaben zielt ab auf eine Eigentumsbildung für junge Familien, insbesondere aus dem Quartier, für Familien mit Migrationshintergrund<br>- Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in innerstädtischer Lage<br>- moderne Architektur im Innenbereich einer gründerzeitlichen Blockstruktur<br>- Hohe innerstädtische Wohnqualitäten durch ruhige Lage, Grün und kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen<br>- Kostengunst für den Käufer durch die Lage im Sanierungsgebiet<br>- Kostenflexibilität durch eigene Handwerkerwahl beim Innenausbau und die Möglichkeit, Eigenleistungen einzubringen |
| Ansätze für Übertragbarkeit<br><br>- Zielgruppe: u.a. junge Familien<br>- Kostenflexibilität beim Innenausbau<br>- Grundstücksgröße, Wohnfläche, liegen knapp im Zielbereich, Grundstückskosten liegen etwas oberhalb des Zielbereiches |

Selbstnutzer-Programm in Leipzig, Pilotprojekt Stallbaumstraße

Verkauf baureifer Grundstücke für Stadthäuser an Einzeleigentümer (Selbstnutzer)[3]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 2002-2009 (ExWoSt-Modellvorhaben) |
| Anzahl der Wohneinheiten | 20-30 (RH) |
| Grundstücksgröße | 150-490 qm |
| Wohnfläche | 120-220 qm |
| Grundstückskosten | 155 Euro/qm |
| Entstehungsprozess<br>- seit 2002 Unterstützung und Förderung des Baus von Stadthäusern in gründerzeitlichen Quartieren durch die Stadt Leipzig<br>- 2003 Zusammentragen von rund 50 für den Bau von Stadthäusern geeigneten Standorten<br>- Erschließung und Parzellierung nach einem städtebaulichen Entwurf zweier Architektenteams | |

[3] Weitere Informationen:
http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/projekte/stadtentw/haeuser/pilot/
http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_336266/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/KostenguenstigerQualitaetsbewussterNeubau/Modellvorhaben/Leipzig.html?__nnn=true

| |
|---|
| - Zusammenschluss einer Selbstnutzergruppe zur GbR Stallbaumstraße<br>- Einrichtung einer Beratungs- und Steuerungsstelle, die den Kontakt zwischen Selbstnutzern, Architekten und Grundstücken herstellt, durch die Stadt Leipzig<br>- Zentrale Instrumente sind der Extrastammtisch zur Information von Architekten, die Baugesuchskonferenz für Vorentwürfe, die Selbstnutzer-Treffs und die Architekten-Käufer-Werkstätten |
| Besonderheiten<br><br>- Prozess des Selbstnutzer-Programms führt zu einer hohen Selbstbestimmung und einer hohen Kostentransparenz für die Bauherren<br>- Bauherren können zwischen unterschiedlichen Standorten und Architekturkonzepten wählen, Einfluss auf die Parzellierung der Grundstücke nehmen, sind in der Wahl ihres Architekten frei |
| Ansätze für Übertragbarkeit<br><br>- Selbstnutzer-Orientierung erhöht Identifizierung der Bewohner mit dem Quartier (keine Spekulationsobjekte)<br>- Grundstücksgröße, Wohnfläche, Grundstückskosten liegen im Zielbereich |

Ökologische Wohnsiedlung in Lübeck: Flintenbreite

Pilotprojekt für ökologisch verträglichen Städtebau [4]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 1995-2002 (EXPO 2000) |
| Anzahl der Wohneinheiten (Gebäudetyp) | 119 (u.a. DH, RH) |
| Grundstücksgröße | 150-660 qm |
| Wohnfläche | 115-125 qm |
| Grundstückskosten | 179,50 Euro/qm |
| Entstehungsprozess:<br>- Demonstrationsvorhaben des Bundesumweltministeriums, Pilotprojekt der Hansestadt Lübeck für ökologisch verträglichen Städtebau<br>- Auslobung und Durchführung des Wettbewerbes durch die Hansestadt Lübeck<br>- ständige Unterstützung durch die beteiligten Bereiche Stadtplanung sowie Bauordnung und Liegenschaften<br>- Ernennung eines Fachingenieurteams, Beauftragung eines privaten Bauträgers und einer privaten Betreibergesellschaft | |

[4] Weitere Informationen: http://www.oekosiedlungen.de/flintenbreite/, http://www.flintenbreite.de/

| |
|---|
| - Dissertation zur Nachhaltigkeitsbewertung mit umfangreichen Informationen[5] |
| Besonderheiten:<br><br>- Gemischte Eigentumsformen<br>- Ab-/Wasser: Kreislaufführung, wassersparende Vakuumtoiletten. Grauwasser wird in Pflanzenkläranlagen behandelt.<br>- Abfall: Die Fäkalien (Schwarzwasser) werden zentral gesammelt und gelangen gemeinsam mit in den Haushalten anfallenden Bioabfällen vor Ort in einen Anaerob- Behälter zur Gewinnung von Biogas.<br>- Energie: Solarausrichtung der Gebäude, "intelligente" Heiztechnik, BHKW und Brennwerttechnik, eine solarthermische Anlage<br>- Baubiologie: Umweltverträgliche Baustoffe<br>- Verkehr: Autos sind lediglich zum Be- und Entladen gestattet. Fahrzeuge werden auf einem zentralen Parkplatz am Eingang der Siedlung abgestellt. |
| Ansätze für Übertragbarkeit:<br><br>- Umfassendes Nachhaltigkeitskonzept<br>- Vernetzung mit dem Landschaftsraum durch Anordnung der Bebauung<br>- Grundstücksgröße und Wohnfläche liegen im Zielbereich, Kosten unbekannt |

[5] http://edok01.tib.uni-hannover.de/edoks/e01dh03/362671397.pdf

Selbstbausiedlung in Lünen Brambauer: Am Calversbach

"Einfach und selber bauen" für Familien mit kleinem Einkommen[6]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 1996-1998 (IBA Emscherpark) |
| Anzahl der Wohneinheiten (Gebäudetyp) | 30 (RH) |
| Grundstücksgröße | Nicht bekannt |
| Wohnfläche | Nicht bekannt |
| Grundstückskosten | Nicht bekannt |
| Entstehungsprozess<br>- THS - Treuhandstelle als Bauträger des Selbstbauprojektes<br>- IBA Emscherpark als Impulsgeber<br>- Motto der Siedlung: "einfach und selber bauen" für Familien mit kleinem Einkommen<br>- "Muskelhypothek" hat im Rahmen der Organisierten Gruppenselbsthilfe (OGS) zur Finanzierung der Häuser beigetragen | |

[6] Weitere Informationen: http://www.am-calversbach.net/

| |
|---|
| Besonderheiten<br><br>- Niedrigenergiehäuser,<br>- Holzständerbauweise, Verwendung von Recyclingmaterialien, Dachbegrünung<br>- autofreie Siedlung, Parkplätze am Rand der Siedlung,<br>- Dachbegrünung, Veränderungsmöglichkeiten durch Windfänge und Wintergärten<br>- gesundes Klima durch Dachbegrünung und Holzbauweise |
| Ansätze für Übertragbarkeit<br><br>- Finanzierungsansatz: "Muskelhypothek" der Bauherren ist als Geldwert mit einbezogen worden<br>- Maße und Kosten unbekannt |

Solarsiedlung in Horst/Schleswig Wohnpark: „Heuwiese“

Siedlung mit solarer Wärmeversorgung[7]

| | |
|---|---|
| Zeitraum (Programm) | 1995 |
| Anzahl der Wohneinheiten (Gebäudetyp) | 28 (u.a. RH, MFH) |
| Grundstücksgröße | Nicht bekannt |
| Wohnfläche | Nicht bekannt |
| Grundstückskosten | Nicht bekannt |
| Entstehungsprozess<br><br>- Privatinvestition, gefördert von der Energiestiftung Schleswig-Holstein | |
| Besonderheiten<br><br>- Gemeinsame Planung und Erstellung der 11 Gebäude (28 WE) in kostensparender Typenbauweise nach NEH-Standard Schleswig-Holstein<br>- Niedertemperaturbetrieb der Heizflächen<br>- Architektonische Einbindung der zentralen, 100 m2 großen Solarkollektoranlage in das Dach eines Mehrfamilien-Wohngebäudes<br>- Kollektor übernimmt gleichzeitig die Funktion der Dachhaut – auch für die angrenzenden Heizzentrale | |

[7] Weitere Informationen: http://www.ib-sh.de/fileadmin/ibank/Energieagentur/solar/Heuwiese.pdf

| |
|---|
| - Gemeinsame, kostengünstige Verlegung der flexiblen Nahwärmerohre mit anderen Versorgungsleitungen<br>- Einfaches Anlagenkonzept für die Wärmeversorgung mit der Option für eine spätere Erweiterung<br>- Bedienungs- und Programmierungskomfort sichern die hohe Akzeptanz auf der Nutzerseite |
| Ansätze für Übertragbarkeit<br><br>- Konzept zur Einsparung von ca. 50% der CO2-Emissionen gegenüber der herkömmlichen Bauweise bei annähernd gleichen Kosten für die Bewohner<br>- Maße und Kosten unbekannt |

Planergemeinschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

# Machbarkeitsstudie
# Ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf

Arbeitsstand Dezember 2009

Dirk Spender, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner

Lietzenburger Straße 44, 10 789 Berlin, Tel 030 / 885 914 -65

# 1. Bestandsplan, Eigentumsgrenzen

Baufelder 1-9
Variante 1

Legende

Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 21.10.2009

Maßstab 1:2.000 im Original DIN A3

Distanz 0 15 30 60 90 120 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

# Bestand

# Bestand

# 2. Markt- und Standortanalyse

| | Hennigsdorf | Erweiterter Suchkreis: Oberhavel (Kreis), Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Oranienburg |
|---|---|---|
| Internet: Immobilienscout | | |
| Übersicht Häuser (40 Beispiele ausführlich dokumentiert, Aufteilung Siehe unten) | – 34 Angebote (davon 3 in Planung) zw. 115.000,- EUR und 469.000,- EUR<br>– 21 Angebote (62%) zw. 115.000,- EUR und 175.000,- EUR, neun zw. 176.000,- EUR und 205.000,- EUR, drei zw. 320.000,- EUR und 390.000,- EUR und eins für 469.000,- EUR<br>– zehn Angebote Altbauten (vor 1949), eins aus d. J. 1968 und 23 Neubauten mit BJ nach 1990, bzw. in Bau/Planung befindlich | – 426 Angebote (davon 111 in Planung, incl. Wochenendhaus) zw. 13.800,- EUR und 1.690.000,- EUR<br>– 98% der Angebote bis max. 500.000,- EUR, 65% bis max. 200.000,- EUR<br>– 37 zw. 13.800,- EUR und 100.000,- EUR, 239 (56%) zw. 100.500,- EUR und 200.000,- EUR, 101 zwischen 200.500,- EUR und 300.000,- EUR, 22 zw. 300.500,- EUR und 400.000,- EUR, 18 zw. 400.500,- EUR und 500.000,- EUR, sechs zw. 500.500,- EUR und 750.000,- EUR, eins für 890.000,- EUR, eins für 950.000,- EUR und eins für 1.690.000,- EUR<br>– 57 Angebote Altbauten (vor 1949), 22 mit BJ zw. 1949 und 1990 und 347 Neubauten mit BJ nach 1990, bzw. in Bau/Planung befindlich |
| Neubauten (20 Beispiele) | – Der überwiegende Anteil Neubauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, nur drei Angebote liegen darüber | – Der überwiegende Anteil Neubauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 250.000,- EUR |
| Altbauten (10 Beispiele) und BJ 1949-1990 (10 Beispiele) | – Der überwiegende Anteil Altbauten liegt im Preissegment zw. 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, nur zwei Angebote liegen darüber | – Der überwiegende Anteil Altbauten liegt im Preissegment zw. 85.000,- EUR und 200.000,- EUR |
| Übersicht Baureife Grundstücke (20 Beispiele ausführlich dokumentiert) | – 14 Angebote zw. 58.760,- EUR (452 m²) und 285.500,- EUR (3.244 m²), eins für 1.120.000,- EUR (8.000 m²)<br>– ein Angebot mit Baugenehmigung<br>– neun Angebote mit Bebauungsplan<br>– Alle 15 Angebote zum Verkauf | – 271 Angebote zw. 1.560,- EUR/Jahr Erbpacht, bzw. Kauf: 12.000,- EUR (368 m²) und 1.550.000,- EUR (26.000 m²)<br>– 15 Angebote mit Baugenehmigung<br>– 59 Angebote mit Bebauungsplan<br>– 270 Angebote zum Verkauf und eins in Erbbaupacht |
| Printanzeigen | | |
| Übersicht Häuser (Berliner Morgenpost, Tagesspiegel, Zweite Hand Immobilien) (elf Angebote dokumentiert) | – Keine Inserate für Hennigsdorf:<br>– Berliner Morgenpost Immobilien, 2.10.2009, Nr. 40<br>– Tagesspiegel Immobilien, 2.10.2009, Nr. 20 389<br>– Zweite Hand Verlag Immobilien, 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | – 11 Angebote zw. 73.000,- EUR und 420.000,- EUR<br>– ein Angebot < 100.000,- EUR, vier Angebote zwischen 100.000,- EUR und 200.000,- EUR, vier Angebote zwischen 100.500,- EUR und 200.000,- EUR, ein Angebot > 300.000,- EUR und eins > 400.000,- EUR<br>– 9 Angebote Neubauten (davon eins in Planung), ein Angebot mit BJ 1974 und eins Altbau (BJ 1938) |
| Übersicht Baureife Grundstücke (Berliner Morgenpost, Tagesspiegel, Zweite Hand Immobilien) (fünf Angebote dokumentiert) | – Keine Inserate:<br>– Berliner Morgenpost Immobilien, 2.10.2009, Nr. 40<br>– Tagesspiegel Immobilien, 2.10.2009, Nr. 20 389<br>– Zweite Hand Verlag Immobilien, 2.-8.10.2009, 13. Jg., Nr. 41 | – 6 Angebote zw. 41.000,- EUR und 119.000,- EUR<br>– Davon 5 Angebote < 100.000,- EUR<br>– Ein Angebot mit Vorbescheid |
| Städtische Angebote: Amtsblatt Hennigsdorf | | |
| Übersicht Recherche Häuser Amtsblatt Hennigsdorf von 1/2008 bis 6/2009 | – 3 Angebote im angegebenen Zeitraum zw. 46.000,- EUR und 52.000,- EUR<br>– 310 m² bis 418 m² Grundstücksfläche<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: zw. 124,- und 168,- EUR<br>– Jedoch keine Angabe zu Zustand der Gebäude oder NF/WF<br>– Verkauf nach Höchstgebot, alle Angebote nicht mehr aktuell | – |
| Übersicht Recherche baureife Gr. Amtsblatt Hennigsdorf von 1/2008 bis 6/2009 | – 6 Angebote im angegebenen Zeitraum zw. 55.000,- EUR und 100.700,- EUR<br>– 549 m² bis 3.244 m² Grundstücksfläche<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: ca. 100,- EUR bei Erbbauverträgen als Mindestgebot, Verkauf nach Höchstgebot<br>– Preis pro m² Grundstücksfläche: zw. 88,- EUR und 142,- EUR im freien Verkauf | – |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | rte | | Besondere Merkmale | Preise (Angebote) | | | Objektinformation | |
| | | | | | | | | | | s-/ - en WF) | GRZ GFZ | | Gesamt | m² Grund-stück | m² NF (WF) | Quelle | Abbildungen |
| | | | Schnigow | | | | | | m² | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 00 | | Sauna, Solarium, Whirlpool, Kamin, Wintergarten, überdachte Terrasse, Schwimmteich, Einliegerwohnung | 890.000,- EUR | | NF: 2.373,- EUR | Stadtrand-immobi-lien, Scout-ID: 51683353 | |
| 2 | 16515 Oranien-burg | Ortsrand | in der Nähe zahlreiche Reiter-höfe, diverse Freizeitangebote in Oranienburg wie:<br>- Bowlingcenter<br>- Filmpalast<br>- Freizeitbad "Turm-Erlebniscity" | B 273 zwischen Ora-nienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berli-ner Ring, S- und Regi-onalbahnhof Oranien-burg, bzw. Sachsen-hausen | Gehobene Wohnsiedlung | EFH (freiste-hend) BJ: 2000 | k.A. | 1.158,00 m² | NF: 520.00 m²<br>WF: 305,00 m² | 00 | | 3 Bäder, offenes Treppenhaus, Ka-min, Sauna, Vollkeller, Einliegerwoh-nung | 680.000,- EUR | | NF: 1.308,- EUR | HBI Berg-mann - Immobi-lien, Scout-ID: 50442166 | |
| 3 | 16515 Oranien-burg OT Lehnitz | In Ortslage | wald- und wasserreiche Umge-bung, , Kindergarten, Grund-schule, Bücherei, Arzt, Zahn-arzt, Physiotherapeut, Apothe-ke, Bäckerei, Cafe, Gasstätten, Postagentur, Friseur im Um-kreis von 1 km. In Oranienburg volle Infrastruktur. Mehrere Marinas im Umkreis. | B 273 zwischen Ora-nienburg und Wandlitz, Nähe B 96 und Berli-ner Ring, S- und Regi-onalbahnhof Oranien-burg, bzw. Sachsen-hausen | Ruhige Einfamilienha usgegend, Sandstraße, nur Anlieger-verkehr (2 Häuser)., | EFH (freiste-hend) BJ: 1999 | 2 Stell-plätze, Garage, zusätzli-che Stell-plätze vor dem Haus | 827,00 m² | NF: 430,00 m²<br>WF: 275,00 m² | | | Sauna, Kamin, Möglichkeit zum Ba-den oder Einsetzen eines kleinen Bootes vor dem Haus; 2 abgeschl. Wohnungen, einzeln vermietbar, auch als 3-Generationenhaus oder Wohnhaus mit integrierter Praxis, Kanzlei, Büro (sogen. nichtstörendes Gewerbe) nutzbar. | 460.000,- EUR | | NF: 1.070,- EUR | Herr Jür-gen Breinig, Scout-ID: 48926714 | |
| 4 | 16548 Glienicke/ Nordbahn | In Ortslage | Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Glienicker Ortskern (wenige Gehminuten). Die Gemeinde Glienicke verfügt über Grund-schule, Kitas sowie ein Gymna-sium. | Nähe B 96, Berliner Ring, Stadtautobahn, S-Bhf. Hermsdorf und Frohnau, Busverbin-dung | Ruhige Stra-ße, hauptsächl EFH | Doppel-haus-hälfte, Geplante Fertig-stellung Ende 2009/Anf ang 2010. | 2 Stell-plätze, Carport | 630,00 m² | NF: 260,00 m²<br>WF: 180,00 m² | | | KFW Effizienzhaus 70 inkl. Erdwär-me | 449.000,- EUR | | NF: 713,- EUR | Gantzlin Immobi-lien, Scout-ID: 48082988 | |

# Angebotsrecherche: städtisch und regional

Marktsituation:

- Grundstücke 300-600qm
- Wohnflächen 100-150qm
- Preisniveau EFH Neubauten 100.000€ - 250.000€
- Entspricht ca.1.000 – 1.500 €/qm WF
- Wenig baureife Grundstücke in Hennigsdorf

# B-Pläne in Bearbeitung:

## Künftig zu erwarten 120 EFH

| B-Plan Nr. | Bezeichnung, Verortung | Inhalt | Stand | Quelle | Abbildung |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | "Nördliches Seeeufer"<br><br>Nieder Neuendorf<br>Ufer Nieder Neuendorfer See | Gesamtfläche 9,5 ha<br>Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche<br><br>Umplanung von Geschosswohnungsbau in ca. 60 WE als DH,RH, EFH<br><br>Verkaufspreise für voll erschlossene Grundstücke lt. Stadtplanungsamt ca. 120,-€/qm, der Abverkauf läuft schleppend | Rechtskraft erhalten am 13.5.1998<br><br>Rechtskraft der 1. Änderung am 25.03.2006 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.884.1&sub=0 | |
| 26 | „Wohnungsbauvorhaben westlich der Spandauer Landstraße"<br><br>Waldfrüchtchensiedlung Nieder Neuendorf | Gesamtfläche 8,4 ha<br>Allgemeines Wohngebiet<br><br>Ca. 20 WE als RH etc.. | Rechtskraft erhalten am 21.6.1999<br><br>Rechtskraft der 1. Änderung erhalten am 14.2.2000<br><br>Rechtskraft der 2. Änderung erhalten am 24.10.2009 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.988.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 6/2009 | |
| 4 | Bebauungsplan 34 "Östliche Bahndammseite / Rathaus"<br><br>Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße "Am Rathaus", der Friedhofstraße, der Kirchstraße und dem östlichen Bahndamm | Gesamtfläche 5,8 ha<br>Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, öffentliche Grünfläche, Rathaus | Rechtskraft der 1. Änderung erhalten am 24.11.2007<br><br>Erneute Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.6.2008 | http://www.hennigsdorf.de/index.phtml?La=1&sNaID=1101.6&mNavID=1101.102&object=tx\|1126.1004.1&sub=0<br><br>Amtsblatt 3/2008 | |

# Planungsrecht

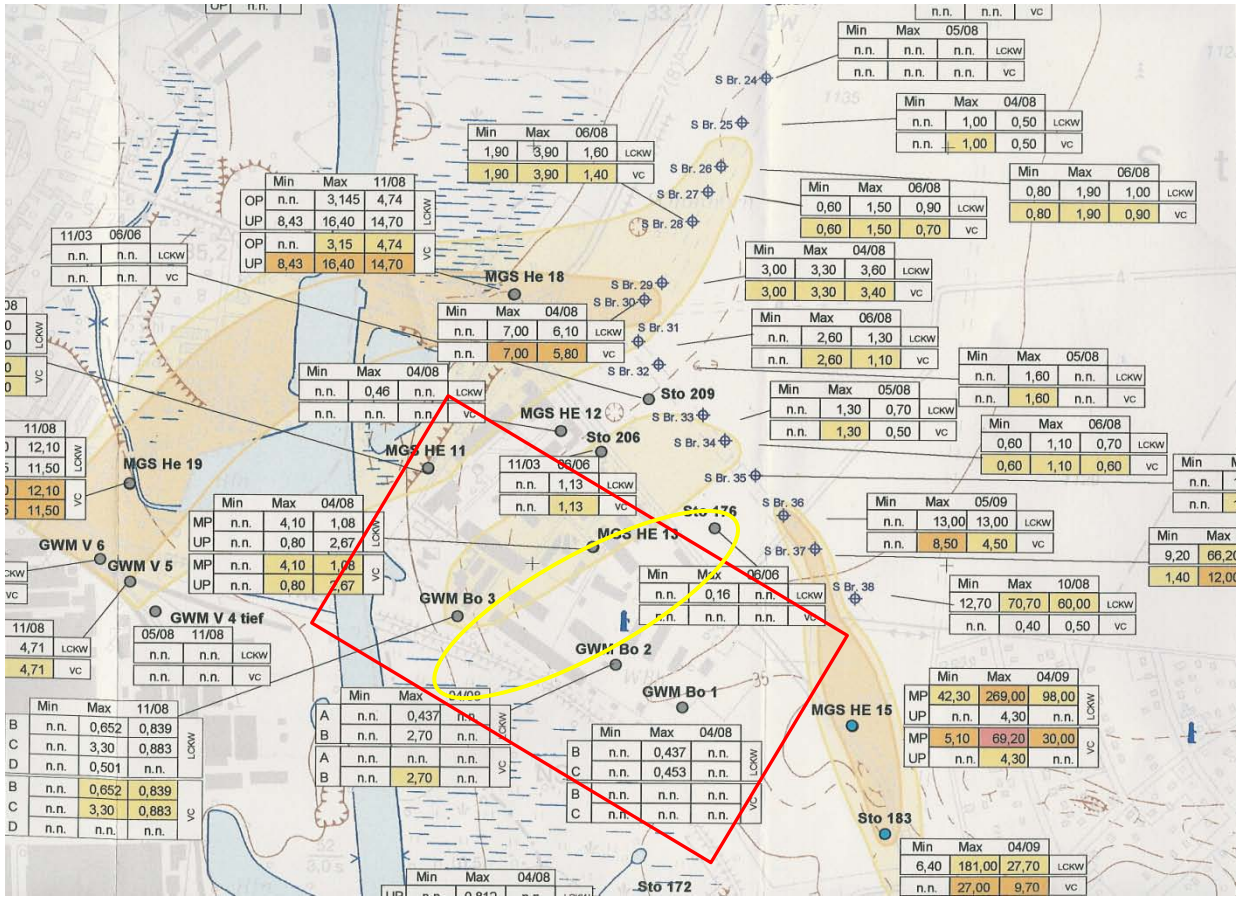
## Formell

| | |
|---|---|
| FNP | Gemischte Baufläche |
| Landschaftsplan | Sicherung als Baufläche/Wohnstandort (MI) |
| | Entwicklung Grünzüge |
| | Neuordnung Gewerbe |
| | Altlastensanierung |
| | Trinkwasserschutzzone II |

## Informell

| | |
|---|---|
| INSEK | Entwicklungsfläche für Wohnnutzung |

# Altlasten in GWL II: LCKW, VC




OK Gelände ca. 34,50
GWL I ca. 30,50
GWL II ca. 30,00

Fazit:

Vertiefende Untersuchungen, ggf. Sanierungskosten

# Lärmimmissionsprognose

- Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz in Städtebau“ werden trotz Straße und Gleis eingehalten

  (Quelle: Schalltechnische Untersuchung,
  Büro für Akustik Office, Gerd-Dieter Dox, 2002)

Fazit: Es werden vertiefende Untersuchungen empfohlen.

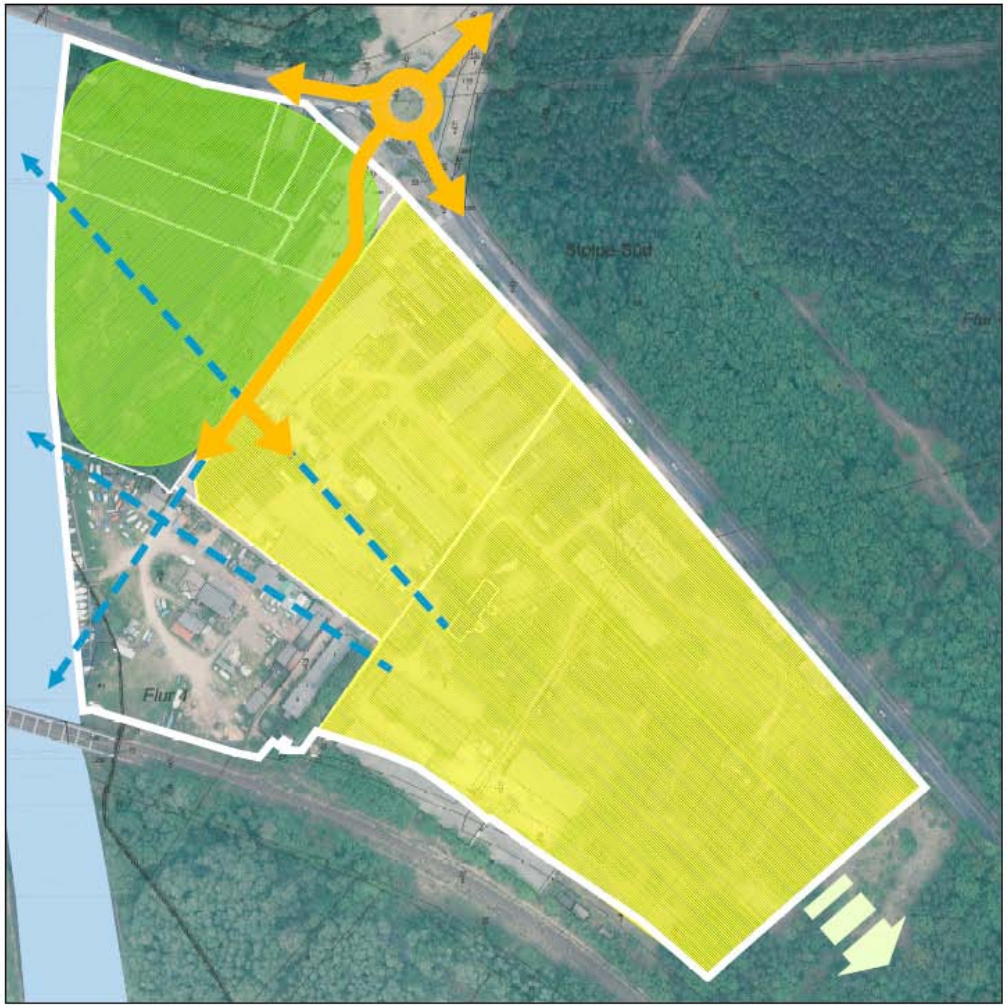
# Technische Infrastruktur, Straßenerschließung

- FW, RW- und SW-Kanal liegen in Ruppiner Chaussee an
- Leitungen auf dem Entwicklungsgelände sind neu zu errichten
- Fernwärme ist nicht vorhanden, BHKW möglich
- Elektr. Stromleitungen auf Gelände sind zu erneuern

- Straßenerschließung komplett erforderlich

Fazit: Hohe Neubaukosten erforderlich

# Qualitäten und Potenziale




Qualitäten/Potenziale

- Vorhandene Verkehrserschließung
- Naturnaher Landschaftsraum
- Hafenufer/Wassererlebnis
- Waldnähe mit Freizeit- und Erholungseinrichtung
- Großflächigkeit, wenige Eigentümer
- Mögliche Sichtbezüge zum Wasser

Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 21.10.2009

Maßstab 1:2.000 im Original DIN A3

Distanz 0 15 30 60 90 120 m

Planergemeinschaft

# Probleme und Risiken

Probleme/Restriktionen

- Vorhandene Bausubstanz, Beräumungskosten
- Notwendige Baumfällung und Ersatzmaßnahmen
- Lärmimmission (Straße, Bahn)
- Konflikt Trinkwasserschutz, ggf. Hochwasser, Baugrund, Restriktionen für RW-Einleitung und Baumaterialien
- Zweite Erschließung nicht möglich

Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 21.10.2009

Maßstab 1:2.000 im Original DIN A3

Distanz 0 15 30 60 90 120 m

Planergemeinschaft
Hennes Dubach Uhl Kehlenbrink
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten

# Fazit Markt- und Standortpotenzial

- Wichtige innenstadtnahe Entwicklungsfläche für EFH
- Restriktionen durch Gebäude- und Vegetationsbestand, TW-Schutzzone, Lärm, fehlende technische Infrastruktur
- Resultierende Kosten für Beräumung 2,45 Mio.€
  Quelle: GKI, 2008
- Imageproblem Asylbewerberheim
- Künftige 120 WE decken Nachfrage der nächsten 5-10 Jahre (Annahme: durchschn. Absatz von 12-15 EFH/Jahr)

# 3. Konzept

- Entwicklung gemäß INSEK als Wohnstandort (mit GE/MI)
- Angebot von EFH und DHH, RH
- Grundstücksgrößen 300-1.000 qm
- Wohnflächen 120-150qm
- RH 100,-€ /qm KP Bauland
  DHH 120,-€ /qm KP Bauland
  EFH 150,-€ /qm KP Bauland
- GE/MI 50,- €/qm KP Bauland

- Unterschiedliche städtebauliche Varianten -> Vorzugsvariante

# Vorzugsvariante

**Vorzugsvariante a**
Hufeisenerschließungn mit Einfamilienhäusern

- Baufelder 1-9
- Öffentliche Erschließung, Straßenbreite 10,5m
- Private Erschließung, Straßenbreite 7,0m
- Wege in öffentlicher Grünfläche
- Grün- und Freifläche (Lärmschutz)
- Gebäude
- Wasser

40 RH
54 EFH
96 WE gesamt

8.800m² MI/GE (Baufeld 1)

7 EFH

Hennigsdorf, ehem. Kaserne Neubrück

Stand 9.12.2009

Maßstab 1:2.000 im Original DIN A3

Distanz 0 15 30 60 90 120 m

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin

# Residualwertberechnung

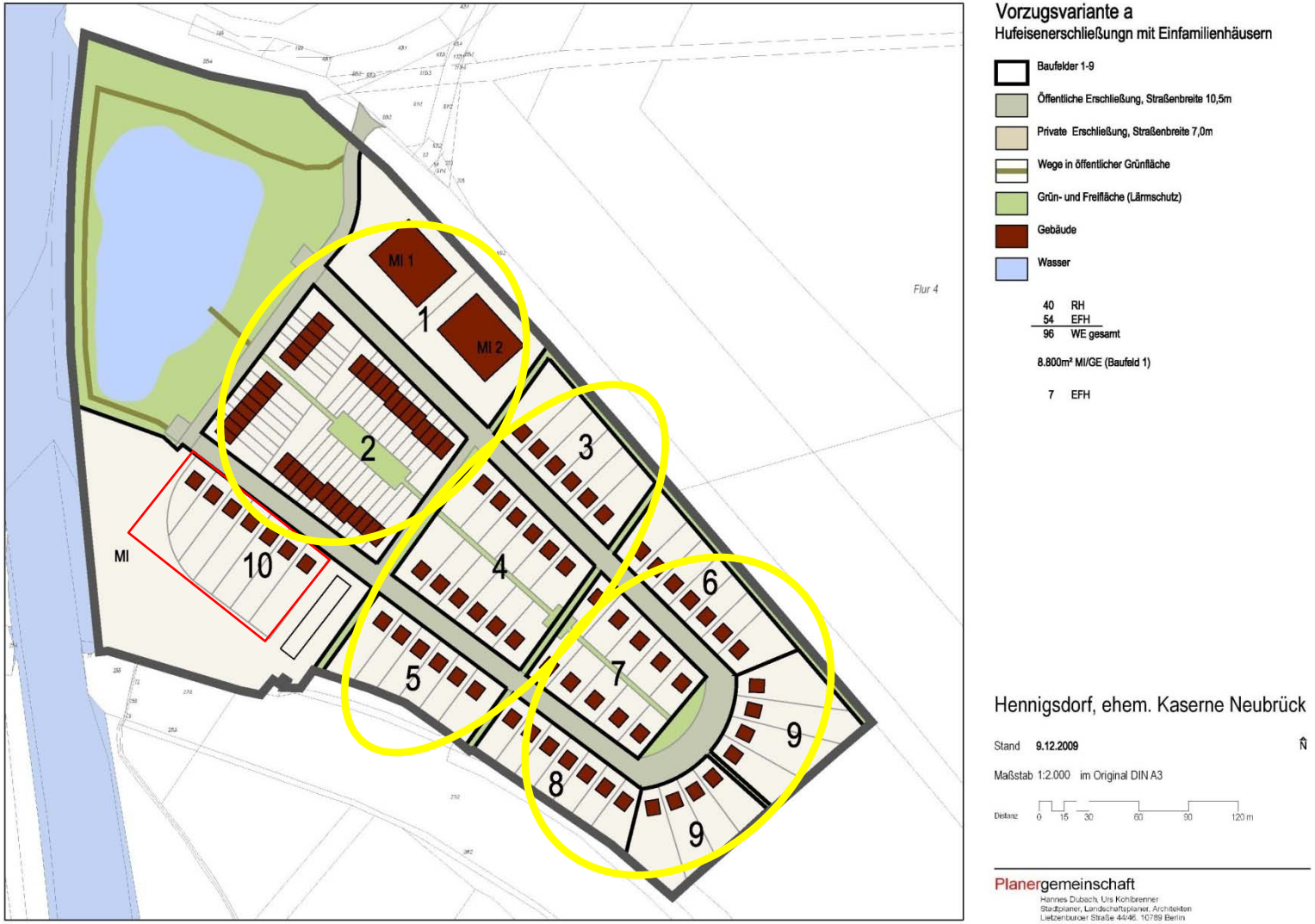
| | |
|---|---|
| - Anzahl WE, Grundstücksgröße | 96 WE á 575 qm |
| - GE/MI-Fläche | 8.800qm |
| - BGF | 29.750qm |
| - GFZ / GRZ | 0,37 / 0,19 |
| - Erschließungsfläche | 18% |
| | |
| - Annahme Erträge | 7,8 Mio. € |
| - Bau- und Planungskosten | 7,0 Mio. € |
| - Residualwert (TLG und WFO) | 700.000,- € |

# 4. Fazit, Empfehlung

- Mittelfristige Entwicklungsstrategie
- Gewährleistung nachfrageorientiertes EFH-Marktangebot
- Nachnutzung durch Definition als „Ersatzbebauung“ sichern
- Planungsrecht durch V-und E-Plan oder B-Plan mit Erschließungsvertrag
- Analysen/Gutachten zu Lärm und Altlasten
- Konsensuale Abstimmung zwischen Eigentümern und Stadt
- Bauabschnittweise Realisierung

# Vorzugsvariante B

# Vorzugsvariante



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen

Eingang FB II am: 01.04.10
FBL II
weiter an FD II/1
weiter an FD II/2
weiter an FD II/3

Landesbetrieb Straßenwesen | Eberswalde
Niederlassung Ost

Stadtverwaltung Hennigsdorf
Postfach 120 120
16750 Hennigsdorf

**Niederlassung Ost**
Nebensitz Eberswalde
Tramper Chaussee 3, Haus 8
16225 Eberswalde
Bearb.: Günther Lück
Gesch-Z.: O 12.7 E
Hausruf: 03334 66 1511
Fax: 03334 66 1209
Internet: www.ls.brandenburg.de
Guenther.Lueck@ls.brandenburg.de

Landesbehördenzentrum
Eberswalde B 168 Richtung Trampe
Eberswalde-Hbf, Buslinie Richtung Südend

1.4.2010

3201

Eberswalde, 29.03.2010

**Machbarkeitsstudie Hennigsdorf - Neubrück**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 04.03.2010 beteiligten Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost an oben genannter Planung .
Das Vorhabengebiet befindet sich an der Freien Strecke der L 17. Es besteht eine verkehrliche Erschließung über den Kreisverkehrsplatz . Die Gewerbegrundstücke haben 3 direkte Anbindungen an die L 17.
Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und der Straße „ Am Havelufer „ sind Baum- und Strauchpflanzungen durch den Landesbetrieb Straßenwesen vorgesehen. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.
Das hohe Verkehrsaufkommen insbesondere in den Verkehrsspitzen führt zum Rückstau insbesondere auf der L 17 aus Richtung Berlin.
Der Verkehrsführung im Planungsgebiet mit einer Anbindung an den Kreisverkehrsplatz und an die L 17 kann dem Grunde nach zugestimmt werden.
Mit der geplanten Verkehrsführung im Vorhabengebiet werden die Mischgebiete M 1 und M 2 Rückwärtig erschlossen. Eine direkte Zufahrt zur L 17 ist dann nicht mehr zwingend erforderlich. Die Zufahrten sind zu schließen und zurückzubauen. Zufahrten an die L 17 werden im Bereich des B- Planes nicht genehmigt. Dies sollte im B- Plan entsprechend vermerkt sein.
Bei einer Weiterführung des gemeinsamen Geh- und Radweges ( ist aus den Unterlagen nicht eindeutig zu erkennen ) an der L 17 im Bereich des Planungsgebietes sollte eine Querung der L 17 im Bereich der Zufahrt zum Kletterwald beachtet werden.
Nach den vorliegenden Unterlage wird davon ausgegangen, dass die Grenze des Vorhabengebietes die westliche Seite der Fahrbahnkante der L 17 ist .
Für die Nutzung von Teilen des Straßengrundstückes bedarf es einer rechtlichen Regelung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.
Die Kosten für die Anbindungen sowie erforderliche bauliche Änderungen an der Landesstraße 17 trägt der Veranlasser.

Landesbetrieb Straßenwesen

Planung, Bau und Finanzierung des gemeinsamen Geh- und Radweges im Bereich des Bebauungsplanes obliegen dem Vorhabenträger.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Günther Lück

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

**Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde**
Schneidemühlenweg 21 · 16225 Eberswalde

Planergemeinschaft Dubach und Kohlbrenner
Lietzenburger Straße 44

10789 Berlin

**Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde**
Schneidemühlenweg 21
16225 Eberswalde

**Mein Zeichen**
3-213.2/9 -
Machbarkeitsstudie Kaserne Neubrück

2. März 2010

**Dipl.-Ing. BAR Kopp**
Telefon +49 (0) 3334/276-311
Telefax +49 (0) 3334/276-170

Zentrale 03334 276 0
Telefax 03334 276 171
wsa-eberswalde@wsv.bund.de
www.wsa-eberswalde.de

**Stellungnahme zur geplanten „Machbarkeitsstudie ehemalige Kaserne Neubrück bei Hennigsdorf" am östlichen Ufer Havel-Oder-Wasserstraße zwischen der S-Bahnbrücke Hennigsdorf und der Straßenbrükke Hennigsdorf (HOW-km ca. 12,100 bis 12,600)**
Ihre E-Mail vom 17.12.2009 sowie 19.01.2010 und mein Zwischenbescheid vom 20.01.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr betreffendes Planungsvorhaben befindet sich nahe der Havel - Oder-Wasserstraße (HOW), speziell am östlichen Ufer zwischen der S-Bahnbrücke Hennigsdorf und der Straßenbrücke Hennigsdorf (HOW-km ca. 12,100 bis 12,600).
Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümer dieser Bundeswasserstraße HOW.

Sie verwaltet und unterhält die Bundeswasserstraßen als Hoheitsaufgabe des Bundes. Bei der Benutzung der Bundeswasserstraßen und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedarf es einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, Nr. 24, S. 962).

Parallel zu der genannten Bundeswasserstraße können Informationskabel / Nachrichtenkabel der Bundeswasserstraßenverwaltung (WSV) verlaufen bzw. geplant sein, die beachtet werden müssen. Die genaue Lage dieser Kabel hat der künftige Bauherr rechtzeitig beim Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin, Mehringdamm 129, in 10965 Berlin, in Erfahrung zu bringen.

Leitungen und Kabel des WSA im betreffenden Bereich müssen ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn durch den künftigen Bauherrn im Sachbereich „Instandhaltung" unseres Amtes auf der Grundlage detaillierten Kartenmaterials erfragt werden.

Nach dem Bundesverkehrswegeplan von 2003 ist der Ausbau der HOW auf die Wasserstraßenklasse Va geplant. Die bisher vorliegenden groben Vorplanungen für diesen Bereich beinhalten im Kanalbereich die Verbreiterung des vorhandenen Kanalquerschnittes auf eine Wasserspiegelbreite von 55 m beim Trapezprofil (von 42 m beim Rechteckprofil und von 43,8 m beim Kombinierten Rechtecktrapez-Profil) sowie die Vertiefung auf 4,0 m Wassertiefe, bezogen auf den unteren Betriebswasserstand (BWu). Und in den Kurvenbereichen mit zu geringen vorhandenen Radien ist noch zusätzlich eine Kurvenaufweitung erforderlich.

Meine hier abgegebene Stellungnahme basiert auf unserem z. Zt. bestehenden HOW-Ausbaukonzept (Stand 1997). Der Ausbau dieses HOW-Wasserstraßenabschnittes ist derzeitig aber zurückgestellt worden.

Verbindliche Aussagen über endgültige Ausbauparameter (z.B. Ausbauprofil, Eingriffsbereiche) können erst nach dem Vorliegen entsprechender Planfeststellungsunterlagen erfolgen (nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor 2020), und sind dann auch erst mit Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses verbindlich.

Daher empfehle ich Ihnen, Bauwerke grundsätzlich in solchem Abstand zum künftigen HOW-Ausbauprofil zu errichten, dass es zu keinerlei Schäden an der Wasserstraße (z.B. an Böschungen, Bauwerken, Betriebswegen) sowie an den Bauwerken "Dritter" kommen kann (siehe hierzu die derzeitig geplante blau dargestellte Eingriffslinie in der Ihnen in der Anlage beigefügten Ausbauplanungsunterlage von 1997 im Maßstab 1:2.000, woraus an einigen Stellen ein Mindestabstandes bis zu 20 m von der derzeitigen Böschungsoberkante zur Freihaltung von jeglicher Bebauung / Bepflanzung resultiert).

Weiterhin ist bei Ihren Planungen zu beachten, dass die ungehinderte Befahrbarkeit sowie Erreichbarkeit der betreffenden Uferbereiche nicht eingeschränkt wird.
Auf die im betreffenden HOW-Bereich vorhandenen und von uns genehmigten Düker und Bootssteganlagen [NV 0610 (94)] „Dritter" weise ich hin.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Sollte es sonst noch Berührungspunkte bei Ihrem geplanten Vorhaben mit der genannten Bundeswasserstraße geben, z.B. durch Einleitungen, Entnahmen, Kreuzungen, Parallelbauten, Bepflanzungen o. ä., so bin ich in Ihre weitere Planung erneut mit einzubeziehen zwecks Erteilung später dann erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen (SSG'n).

Bei eventuellen Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kopp

**Anlagen:** 1 x farbiger DBWK-Stromkartenauszug 1:2.000 mit Darstellung der derzeitigen HOW- Ausbauplanung (Stand: 1997)

Hennigsdorf

Legende :

- Ausbauachse
- Uferlinie im Land (bei BWu)
- Uferlinie im Wasser (bei BWu)
- Dammschüttung
- Betriebsweg
- Einteilungslinie der DBWK
- Planungsbereich zur Ufersicherung
- Eingriffslinie Ausbau

Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde
Schneidemühlenweg 21
16225 Eberswalde

Gemarkung

Flur

...\HOW\HH\Trasse\HHPLT141.DGN 04.03.2008 14:05:51

Kanal Schmutzwasser
Kanal Regenwasser
DL-Schmutzwasser
DL-Regenwasser
Trinkwasser
außer Betrieb
stillgelegt
Schieber
Hydrant

Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH

Hennigsdorf

| | | | |
|---|---|---|---|
| erstellt am : 26.11.2009 | Blattgr.: A2 | Maßstab | Blatt-Nr. |
| Gauß-Krüger 42/83 NN | Gitterabstand: 100.0m | 1 : 1000 | |

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Planergemeinschaft
Hr. Dirk Spender
Lietzenburger Str. 44

10789 Berlin

| | |
|---|---|
| Ihre Referenzen | Schreiben vom 13.11.2009 |
| Ansprechpartner | Marco Gehn |
| Durchwahl | +49 331 123-79146, Fax 0391 25 88 10 39 |
| Datum | 30.03.2010 |
| Betrifft | Machbarkeitsstudie ehemalige Kaserne Neubrück, Hennigsdorf<br>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>**Vorg.-Nr.: 24481828** |

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihre Nachricht und möchten uns zunächst für die verspätete Antwort entschuldigen. Im Bereich der o.g. Baumaßnahme sind vorhandene Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG (DTAG) betroffen, die während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu sichern und ggf. zu ändern sind.

Spätere besondere Anlagen sind nach Möglichkeit so zu planen und auszuführen, dass sie die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht störend beeinflussen (siehe Telekommunikationsgesetz TKG).

Umverlegungs- und Sicherungsarbeiten werden voraussichtlich erforderlich. Bitte senden Sie uns nach Fertigstellung der Ausführungsplanung die aktuellen Baupläne zu.

Ansprechpartner für Neuverlegungen, Umverlegungs- und Sicherungsmaßnahmen in diesem Bereich ist Hr. Rocco Fiebig, Rs. PTI 22 in Birkenwerder, Tel.: 0331-12379115. Konkrete Maßnahmen stimmen Sie bitte direkt mit Herrn Fiebig ab. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an Planungen, Abstimmungsgesprächen und Bauanlaufberatungen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen

Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der DTAG beim PTI (Produktion Technische Infrastruktur) 22, Planverwaltung in 14552 Michendorf, Flottsteller Str. 43 (**Besucheranschrift**), Tel:0331 123-78847, Fax: 0331 123-78848 über die Lage informieren. Die bauausführende Firma sollte sich daher mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der o.a. Reg.-Nr zur Ausstellung der Schachtgenehmigung in unserer Planverwaltung melden.

Die **Postanschrift** lautet:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI NL Nordost
PTI 22, Auskünfte Dritter
Postfach 229
14526 Stahnsdorf

Die Kabelschutzanweisung der DTAG ist zu beachten.

Sollte es durch Ihr Vorhaben erforderlich sein, dass vorhandene Telekommunikationsanlagen verlegt oder verändert werden müssen, so ist dies ebenfalls rechtzeitig zu beantragen. Dafür wird ein Vorlauf von mind. drei Monaten benötigt. Die daraus entstehenden Kosten sind nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten, soweit nicht das TKG zutrifft.

Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen zu den übersandten Unterlagen, dann rufen Sie bitte zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Marco Gehn

# Kabelschutzanweisung

Bearbeitet und Herausgegeben von der Deutschen Telekom AG

**Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer**

Stand: 09.02.2009

Die im Erdreich verlegten Telekommunikationslinien und Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, sind ein Bestandteil ihres Telekommunikationsnetzes. Sie können bei Arbeiten, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Deutschen Telekom AG erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien/-anlagen sind nach Maßgabe der §317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Deutschen Telekom AG zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60cm (in Einzelfällen 40cm) bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).

Bei Beschädigung von Kabeln[1] der Deutschen Telekom AG, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.
**Von unbeschädigten Kabeln der Deutschen Telekom AG mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.**

---

[1] Betrieben werden:
-Fernmeldekabel
-Fernmeldekabel mit Fernspeisestromkreise
-Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

# Kabelschutzanweisung

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.2 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem ∿∿ gekennzeichnet. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen.
Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen gilt immer:
Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Kabelschaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Niederlassung und die Telekontakte können sowohl der o. g. Internetadresse als auch dem Telefonbuch entnommen werden.

4. Sind Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Kabelanlagen der Deutschen Telekom AG ist dieser Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Deutschen Telekom einzustellen.

6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationslinie/-anlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagerecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien/-anlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Ausweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung des Kabels ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und festzustampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der

Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigen Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

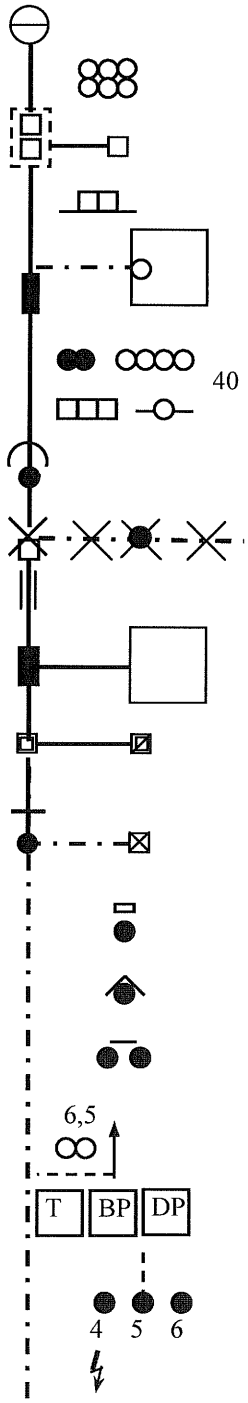
8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien/-anlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Deutschen Telekom AG an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Deutschen Telekom AG. Der Beauftragte der Deutschen Telekom AG hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

# Kabelschutzanweisung

| Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Deutschen Telekom AG<br>Anlage zur Kabelschutzanweisung | |
|---|---|
| Bearbeitet und Herausgegeben von der Deutschen Telekom AG | Stand: 02.2009 |




Vermittlungsstelle

Kabelrohrverband aus 2*3 Kunststoffrohren (lichte Weite 100 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Betonformstein mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt Linie APL im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (lichte Weite 40 mm)
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle mit Verbindungsstelle, hier: Muffe

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen vorhandenen Erdkabel und aufgegebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektrisch geschützt
Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung
Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

- mit gelben Trassenband als Warnschutz

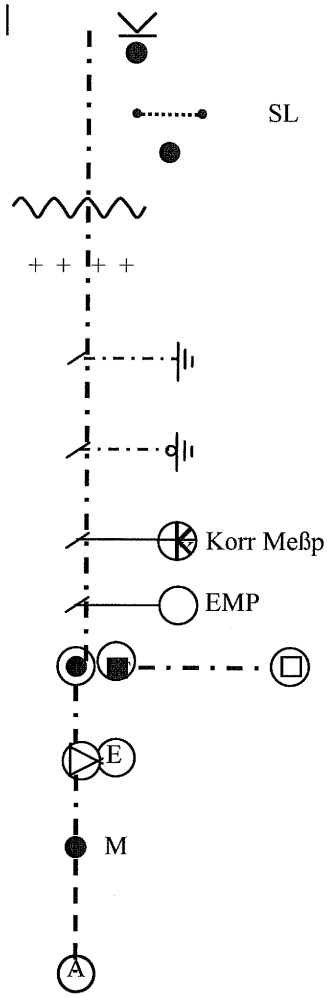
2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Asbestzement; ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)

Kennzeichnung der Einmeßachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.

Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird, und Ortsspeisung mit 230 VAC

# Kabelschutzanweisung




Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

Schirmleiter über Erdkabel
y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

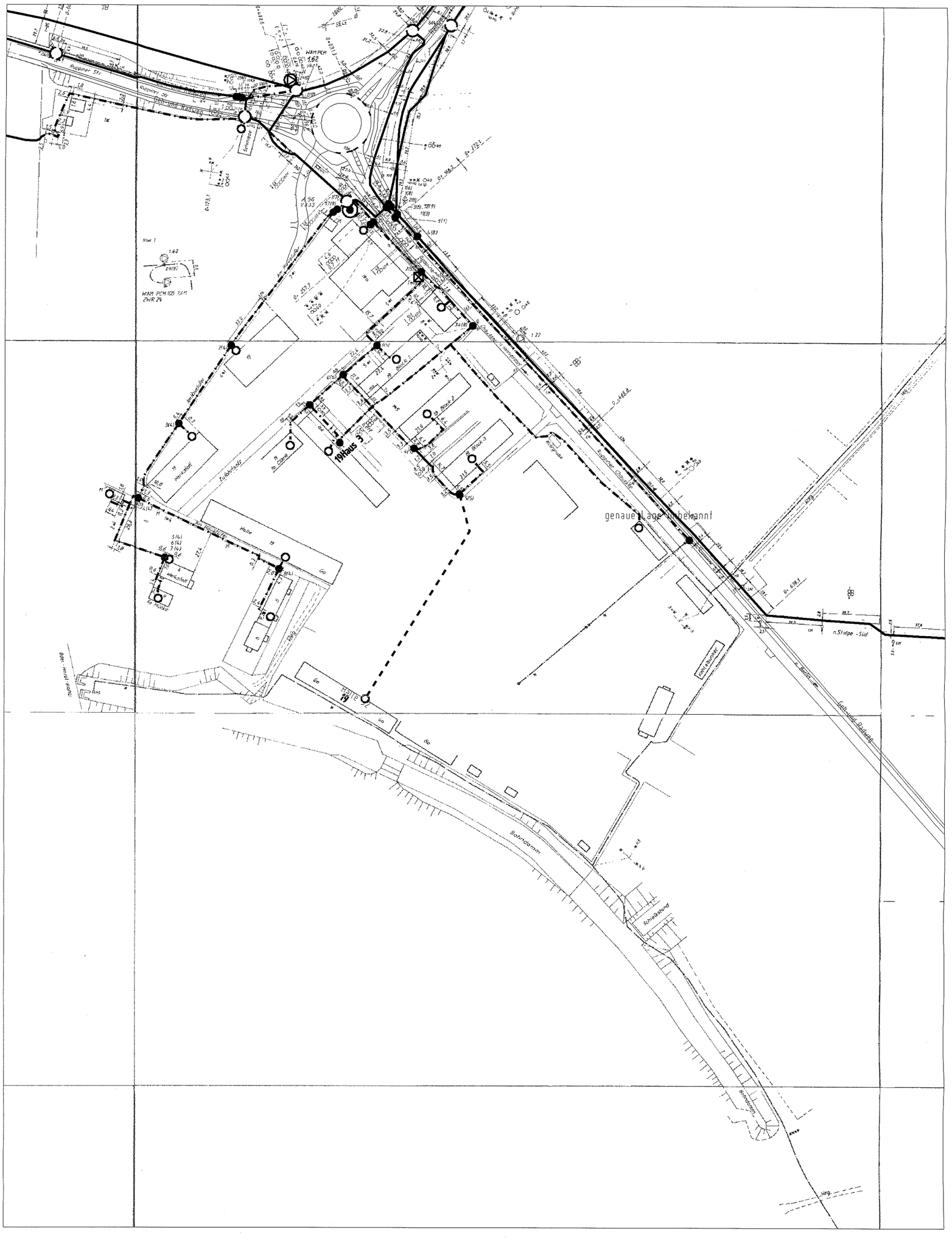
Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.



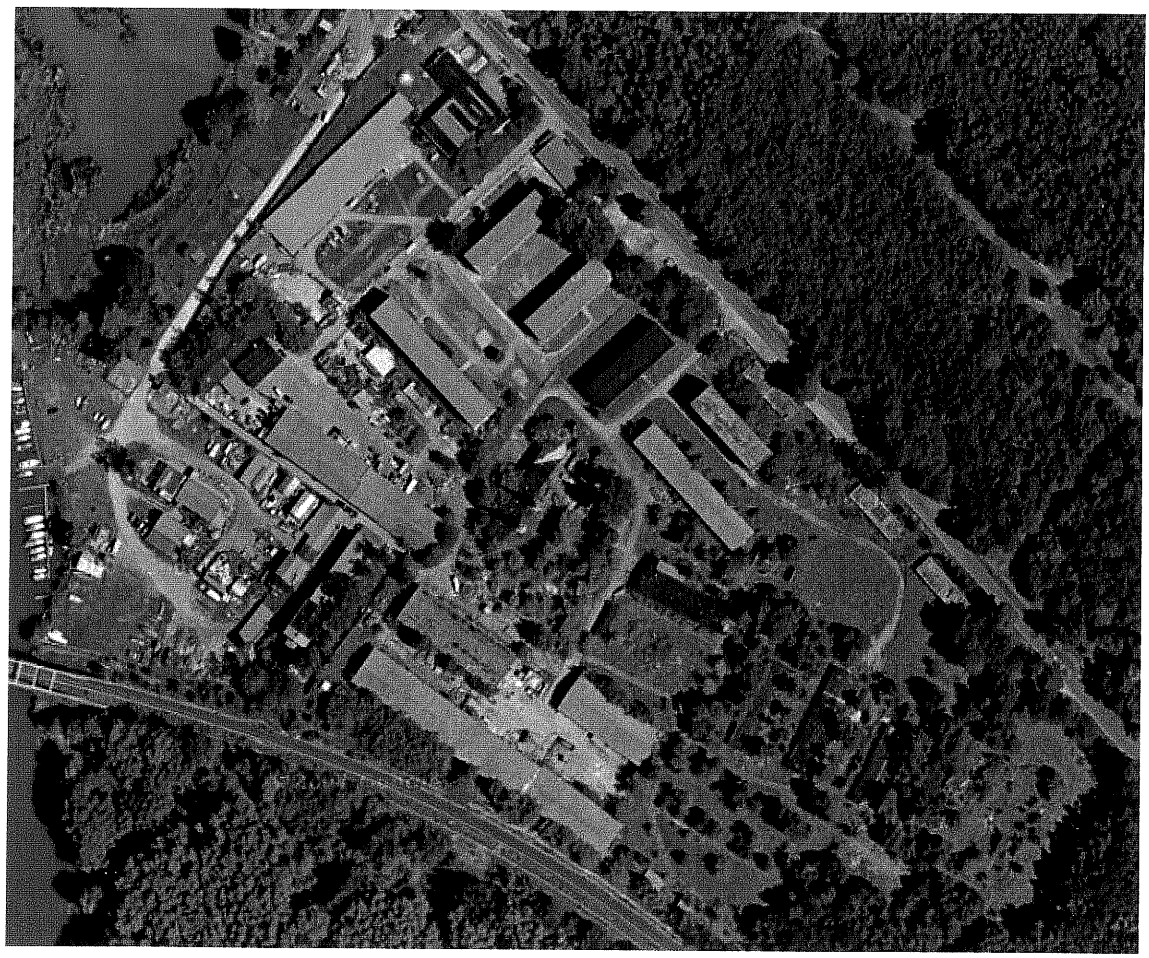

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AT/Vh-Bez.: | Kein aktiver Auftrag | | | AT/Vh-Nr.: | Kein aktiver Auftrag |
| TI NL | Nordost (Potsdam) | | | | |
| PTI | Neuruppin | | | | |
| ONB | Hennigsdorf | AsB | 8 | | |
| Bemerkung: | | VsB | 3301A | Sicht | Lageplan |
| | | Name | Gruenschneder.Jens | Maßstab | 1:2500 |
| | | Datum | 11.03.2010 | Blatt | 1 |

**Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH**

Wolfgang-Küntscher-Straße 14
16761 Hennigsdorf
Tel. +49 (3302) 20 57- 0
Fax +49 (3302) 20 57-39
Mail: gki@gki-hennigsdorf.de

# Kostenschätzung

**Abbruch ehemalige Kaserne Neubrück (Stolpe-Süd)**



# Inhaltsverzeichnis

**Inhaltsverzeichnis** ..... **2**

**1. Zusammenfassung** ..... **3**

**2. Erläuterung** ..... **4**

2.1 Vorbemerkung ..... 4

2.2 Allgemein ..... 4

2.3 Ehemalige Tankstelle ..... 4

2.4 Bodenkontaminationen ..... 5

**3. Kostenschätzung** ..... **6**

3.1 Abbruchkostenschätzung Gebäude ..... 6

3.2 Abbruchkostenschätzung Flächen ..... 8

3.3 Abbruchkostenschätzung Sonstiges ..... 9

**4. Bilddokumentation** ..... **10**

**Anhang I – Lageplan** ..... **16**

# 1. Zusammenfassung

**Grundstück 1**

**Gemarkung Stolpe-Süd, Flur 4, Flurstück 81/3 tlw.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudeabbrüche | ca. 45.975,15 m³ | | 388.589,87 € |
| Flächenbesfestigungen | ca. 9.997,00 m² | | 49.985,00 € |
| Sonstiges | | | 44.509,38 € |
| Pauschale | ca. 21.500,00 m² | a´ 0,50 €/m² | 10.750,00 € |
| Pauschale Tankstelle | | | 300.000,00 € |
| geschätzte Baukosten Grundstück 1 netto | | | 793.834,25 € |
| zzgl. 10% Baunebenkosten | | | 79.383,43 € |
| **geschätzte Baukosten Grundstück 1 inkl. Nebenkosten netto** | | | **873.217,68 €** |
| zzgl. 19% MwSt | | | 165.911,36 € |
| **geschätzte Baukosten Grundstück 1 inkl. Nebenkosten brutto** | | | **1.039.129,04 €** |

**Grundstück 2**

**Gemarkung Stolpe-Süd, Flur 4, Flurstücke 82, 83/1, 83/3, 83/4, 83/5 und Flur 5, Flurstücke 27/2 tlw. 32/1, 33, 35, 36/1, 36/3, 37/3, 37/5 tlw., 37/6, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudeabbrüche | ca. 79.818,72 m³ | | 903.112,27 € |
| Flächenbesfestigungen | ca. 15.853,00 m² | | 79.265,00 € |
| Sonstiges | | | 63.475,50 € |
| Pauschale | ca. 60.750,00 m² | a´ 0,50 €/m² | 30.375,00 € |
| geschätzte Baukosten Grundstück 2 netto | | | 1.076.227,77 € |
| zzgl. 10% Baunebenkosten | | | 107.622,78 € |
| **geschätzte Baukosten Grundstück 2 inkl. Nebenkosten netto** | | | **1.183.850,55 €** |
| zzgl. 19% MwSt | | | 224.931,60 € |
| **geschätzte Baukosten Grundstück 2 inkl. Nebenkosten brutto** | | | **1.408.782,15 €** |

**Gesamtkosten Grundstück 1 + 2:**

| | |
|---|---|
| **Baukosten** | **1.870.062,02 €** |
| **zzgl. 10% Nebenkosten** | **187.006,21 €** |
| **Baukosten inkl. Nebenkosten netto** | **2.057.068,23 €** |
| **zzgl. 19% MwSt** | **390.842,96 €** |
| **Baukosten inkl. Nebenkosten brutto** | **2.447.911,19 €** |

# 2. Erläuterung

## 2.1 Vorbemerkung

Die ehemalige Kasernenanlage befindet sich in der Gemarkung Stolpe-Süd, Flur 4 bzw. Flur 5. Das Grundstück wird im Norden durch die Ruppiner Straße, im Westen durch die Straße Am Havelufer, im Süden durch die Straße Am Havelufer und den Bahndamm und im Osten durch Waldflächen begrenzt.

Die Kostenschätzung wurde wunschgemäß in zwei Teilflächen, als „Grundstück 1" und „Grundstück 2" bezeichnet, untergliedert. Das Grundstück 1 bildet den westlichen Teil der ehemaligen Kasernenanlage mit dem Haupteingang, dem heutigen Asylbewerberheim und der ehemaligen Tankstelle. Auf dem Grundstück 1 sind verschiedene Nutzungen vorhanden. Das Grundstück 2 bildet den östlichen Grundstücksteil, der augenscheinlich weniger intensiv genutzt wird.

## 2.2 Allgemein

Die Kostenermittlung basiert auf dem amtlichen Lageplan des Büros Dirk Fienke & Andreas Horst, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Poststraße 4, 16515 Oranienburg vom 05.12.2003 sowie der erfolgten Ortsbesichtigung.
Die wesentlichen Abmessungen wurden dem amtlichen Lageplan entnommen und vor Ort stichprobenhaft überprüft. Dabei festgestellte Abweichungen wurden im Rahmen der Kostenschätzung korrigiert.
Die Preisansätze orientieren sich an den Erfahrungswerten von Abbruchvorhaben der letzten Jahre, im Wesentlichen im Sanierungsgebiet Hennigsdorf Ortskern

## 2.3 Ehemalige Tankstelle

Auf dem Grundstück 1 befindet sich ein ehemaliges Tankstellengelände. Anlagen, die auf diese Tankstellennutzung hindeuten, konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Aufgrund der Ortsbesichtigung und nach eigenen Recherchen waren sämtliche Tankanlagen ehemals oberirdisch installiert und sind vermutlich bereits in den 1990er Jahren abgebaut worden.
Im Rahmen der Kostenschätzung muss davon ausgegangen, dass durch unsachgemäßen Umgang Kraftstoff in den Untergrund versickert ist und dort Kontaminationen vorliegen. Hierdurch wird ein großvolumiger Bodenaustausch im Bereich der ehemaligen Tankstelle und den direkt angrenzenden Teilbereichen notwendig. Die geschätzten Kosten von 300.000 EUR basieren auf Erfahrungen der Veolia Umweltservice Nord-Ost GmbH, 12357 Berlin, die bereits mehrere Tankstellen zurückgebaut hat, darunter auch hinsichtlich der Größe vergleichbare Objekte.

## 2.4 Bodenkontaminationen

Aufgrund der bekannten Vornutzung des Objekts muss davon ausgegangen werden, dass Bodenkontaminationen vorhanden sind.

Da über Untersuchungen und konkrete Belastungen keine Erkenntnisse vorliegen, kann der Umfang eventuell vorhandener Kontaminationen und der Aufwand für deren Beseitigung nicht geschätzt werden und wurde demzufolge in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

# 3. Kostenschätzung

## 3.1 Abbruchkostenschätzung Gebäude

| Lageplan-Nr. | Lageplan-Beschreib. | Keller | Länge | Breite | Funda-mente | Höhe | umbauter Raum | Abbruchkst. netto je Einh. | Abbruchkst. netto | MwSt 19% | Abbruchkst. brutto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.1 (5) | Werkstatt/Lager | nein | 85,50 m | 9,00 m | 1,00 m | 5,17 m | 3.978,32 m³ | 6,70 €/m³ | 26.654,71 € | 5.064,39 € | 31.719,11 € |
| 22.2 (5) | Werkstatt/Lager | nein | 73,25 m | 10,00 m | 1,00 m | 5,17 m | 3.787,03 m³ | 6,70 €/m³ | 25.373,07 € | 4.820,88 € | 30.193,95 € |
| 22.3 (5) | Werkstatt/Lager | nein | 8,50 m | 5,00 m | 1,00 m | 5,17 m | 219,73 m³ | 6,70 €/m³ | 1.472,16 € | 279,71 € | 1.751,87 € |
| 23 | Garage | nein | 4,00 m | 2,00 m | 1,00 m | 4,10 m | 32,80 m³ | 6,00 €/m³ | 196,80 € | 37,39 € | 234,19 € |
| 24 | Container | nein | 6,00 m | 4,75 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 25 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 26 (48) | Garage | nein | 4,50 m | 3,50 m | 1,00 m | 4,10 m | 64,58 m³ | 6,00 €/m³ | 387,45 € | 73,62 € | 461,07 € |
| 27 | Garage | nein | 8,00 m | 3,00 m | 1,00 m | 3,50 m | 84,00 m³ | 6,70 €/m³ | 562,80 € | 106,93 € | 669,73 € |
| 30 (12) | Schuppen | nein | 8,00 m | 5,50 m | 1,00 m | 4,45 m | 195,80 m³ | 6,70 €/m³ | 1.311,86 € | 249,25 € | 1.561,11 € |
| 31 (11) | Werkstatt | nein | 48,50 m | 12,50 m | 1,00 m | 5,55 m | 3.364,69 m³ | 6,70 €/m³ | 22.543,41 € | 4.283,25 € | 26.826,65 € |
| 32 (11) | Werkstatt | nein | 18,50 m | 12,25 m | 1,00 m | 7,90 m | 1.790,34 m³ | 6,70 €/m³ | 11.995,26 € | 2.279,10 € | 14.274,36 € |
| 33 (11) | Werkstatt | nein | 12,50 m | 9,00 m | 1,00 m | 4,25 m | 478,13 m³ | 6,70 €/m³ | 3.203,44 € | 608,65 € | 3.812,09 € |
| 48 (52) | Anmeldung | nein | 25,00 m | 12,50 m | 1,00 m | 4,99 m | 1.559,38 m³ | 8,00 €/m³ | 12.475,00 € | 2.370,25 € | 14.845,25 € |
| 49 | Garage | nein | 9,50 m | 5,25 m | 1,00 m | 3,77 m | 188,03 m³ | 12,50 €/m³ | 2.350,36 € | 446,57 € | 2.796,93 € |
| 50 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 51 (1) | Wohnheim | ja | 44,00 m | 12,50 m | 2,50 m | 13,10 m | 7.205,00 m³ | 10,00 €/m³ | 72.050,00 € | 13.689,50 € | 85.739,50 € |
| 52 (4) | Wohnheim | ja | 69,00 m | 12,50 m | 2,50 m | 13,00 m | 11.212,50 m³ | 10,00 €/m³ | 112.125,00 € | 21.303,75 € | 133.428,75 € |
| 53 | Schuppen | nein | 12,00 m | 6,50 m | 1,00 m | 5,62 m | 438,36 m³ | 3,50 €/m³ | 1.534,26 € | 291,51 € | 1.825,77 € |
| 54 (43) | Schuppen | nein | 6,75 m | 3,25 m | 3,50 m | 5,53 m | 121,31 m³ | 6,70 €/m³ | 812,81 € | 154,43 € | 967,24 € |
| 55 | Container | nein | 6,00 m | 5,00 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 56 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 57.1 (10) | Lagerhalle | nein | 46,25 m | 17,75 m | 1,00 m | 6,93 m | 5.689,10 m³ | 8,00 €/m³ | 45.512,78 € | 8.647,43 € | 54.160,20 € |
| 57.2 (10) | Werkstatt | nein | 45,25 m | 17,75 m | 1,00 m | 6,93 m | 5.566,09 m³ | 8,00 €/m³ | 44.528,72 € | 8.460,46 € | 52.989,17 € |
| 59 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 60 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 61 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 62 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| 63 | Container | nein | 6,00 m | 2,50 m | 1,00 m | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| ***Grundstück 1*** | | | | | | | ***45.975,15 m³*** | | ***388.589,87 €*** | ***73.832,07 €*** | ***462.421,94 €*** |
| 58 (2) | Wohnheim | ja | 44,00 m | 12,50 m | 2,50 m | 13,00 m | 7.150,00 m³ | 10,00 €/m³ | 71.500,00 € | 13.585,00 € | 85.085,00 € |
| 66 (3) | Wohnheim | ja | 44,00 m | 12,50 m | 2,50 m | 13,20 m | 7.260,00 m³ | 10,00 €/m³ | 72.600,00 € | 13.794,00 € | 86.394,00 € |

| Lageplan-Nr. | Lageplan-Beschreib. | Keller | Länge | Breite | Funda-mente | Höhe | umbauter Raum | Abbruchkst. netto je Einh. | Abbruchkst. netto | MwSt 19% | Abbruchkst. brutto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 67.1 (6) | Heizhaus | nein | 36,75 m | 9,50 m | 1,00 m | 7,35 m | 2.566,07 m³ | 7,00 €/m³ | 17.962,48 € | 3.412,87 € | 21.375,35 € |
| 67.2 | Heizhaus | nein | 10,50 m | 1,50 m | 1,00 m | 3,80 m | 59,85 m³ | 7,00 €/m³ | 418,95 € | 79,60 € | 498,55 € |
| 67.3 | Heizhaus | nein | 10,25 m | 1,50 m | 1,00 m | 3,80 m | 58,43 m³ | 7,00 €/m³ | 408,98 € | 77,71 € | 486,68 € |
| 68 | Esse | | | | | 0,00 m | 0,00 m³ | 10.000,00 €/Stück | 10.000,00 € | 1.900,00 € | 11.900,00 € |
| 69 | Esse | | | | | 0,00 m | 0,00 m³ | 10.000,00 €/Stück | 10.000,00 € | 1.900,00 € | 11.900,00 € |
| 77 (58) | Baracke | nein | 29,00 m | 8,50 m | 1,00 m | 4,15 m | 1.022,98 m³ | 15,00 €/m³ | 15.344,63 € | 2.915,48 € | 18.260,10 € |
| 78 (56) | Wohnblock | ja | 41,25 m | 12,75 m | 2,50 m | 15,79 m | 8.304,55 m³ | 15,00 €/m³ | 124.568,30 € | 23.667,98 € | 148.236,27 € |
| 79 (53) | Wohnblock | ja | 66,25 m | 12,75 m | 2,50 m | 9,60 m | 8.109,00 m³ | 10,00 €/m³ | 81.090,00 € | 15.407,10 € | 96.497,10 € |
| 80 (30) | ehem.Hundestall | nein | 38,50 m | 5,25 m | 1,00 m | 3,96 m | 800,42 m³ | 7,00 €/m³ | 5.602,91 € | 1.064,55 € | 6.667,46 € |
| 81 | ehem.Hundestall | nein | 9,00 m | 4,00 m | 1,00 m | 4,06 m | 146,16 m³ | 7,00 €/m³ | 1.023,12 € | 194,39 € | 1.217,51 € |
| 82 (13) | Garage | nein | 55,50 m | 8,75 m | 1,00 m | 7,44 m | 3.613,05 m³ | 10,50 €/m³ | 37.937,03 € | 7.208,03 € | 45.145,06 € |
| 83 | Baucontainer | nein | 8,00 m | 5,50 m | 1,00 m | 4,00 m | 176,00 m³ | 12,00 €/m³ | 2.112,00 € | 401,28 € | 2.513,28 € |
| 84 (14/15) | Garage | nein | 138,50 m | 17,75 m | 1,00 m | 7,05 m | 17.331,54 m³ | 12,50 €/m³ | 216.644,30 € | 41.162,42 € | 257.806,71 € |
| 85 (45) | Baracke | nein | 29,00 m | 8,75 m | 1,00 m | 4,35 m | 1.103,81 m³ | 15,00 €/m³ | 16.557,19 € | 3.145,87 € | 19.703,05 € |
| 86 | Lager | nein | 18,50 m | 7,50 m | 1,00 m | 5,09 m | 706,24 m³ | 10,00 €/m³ | 7.062,38 € | 1.341,85 € | 8.404,23 € |
| 87.1 (19) | Baracke | nein | 42,75 m | 12,75 m | 1,00 m | 5,00 m | 2.725,31 m³ | 7,00 €/m³ | 19.077,19 € | 3.624,67 € | 22.701,85 € |
| 87.2 | Baracke | nein | 5,00 m | 4,25 m | 1,00 m | 4,00 m | 85,00 m³ | 7,00 €/m³ | 595,00 € | 113,05 € | 708,05 € |
| 88 (25) | Schuppen | nein | 16,25 m | 4,00 m | 1,00 m | 3,65 m | 237,25 m³ | 10,00 €/m³ | 2.372,50 € | 450,78 € | 2.823,28 € |
| 89 (55) | Halle | nein | 45,25 m | 18,00 m | 1,00 m | 7,15 m | 5.823,68 m³ | 12,50 €/m³ | 72.795,94 € | 13.831,23 € | 86.627,17 € |
| 90 (46) | Baracke | nein | 29,00 m | 8,50 m | 1,00 m | 4,35 m | 1.072,28 m³ | 15,00 €/m³ | 16.084,13 € | 3.055,98 € | 19.140,11 € |
| 91 (18) | Baracke | nein | 43,00 m | 12,75 m | 1,00 m | 5,20 m | 2.850,90 m³ | 8,00 €/m³ | 22.807,20 € | 4.333,37 € | 27.140,57 € |
| 92 (17) | Baracke | nein | 50,00 m | 12,75 m | 1,00 m | 5,20 m | 3.315,00 m³ | 8,00 €/m³ | 26.520,00 € | 5.038,80 € | 31.558,80 € |
| 93 (51) | Lager | nein | 6,25 m | 5,00 m | 1,00 m | 3,40 m | 106,25 m³ | 7,00 €/m³ | 743,75 € | 141,31 € | 885,06 € |
| 94.1 (49) | Garage | nein | 10,75 m | 5,50 m | 1,00 m | 2,95 m | 174,42 m³ | 12,50 €/m³ | 2.180,23 € | 414,24 € | 2.594,48 € |
| 94.2 (57) | Garage | nein | 9,75 m | 5,50 m | 1,00 m | 3,93 m | 210,75 m³ | 12,50 €/m³ | 2.634,33 € | 500,52 € | 3.134,85 € |
| 95 (16) | Baracke | nein | 37,50 m | 12,50 m | 1,00 m | 4,95 m | 2.320,31 m³ | 12,50 €/m³ | 29.003,91 € | 5.510,74 € | 34.514,65 € |
| 96 (51 | Lager | nein | 6,25 m | 6,25 m | 1,00 m | 3,57 m | 139,45 m³ | 7,00 €/m³ | 976,17 € | 185,47 € | 1.161,64 € |
| 97 (34) | Lager | nein | 8,50 m | 4,25 m | 1,00 m | 3,95 m | 142,69 m³ | 12,50 €/m³ | 1.783,67 € | 338,90 € | 2.122,57 € |
| 98 | Ruine | nein | 24,00 m | 12,25 m | 1,00 m | 5,50 m | 1.617,00 m³ | 5,50 €/m³ | 8.893,50 € | 1.689,77 € | 10.583,27 € |
| 99 (54) | Bunker | nein | 4,50 m | 3,50 m | 1,00 m | 3,55 m | 55,91 m³ | 9,00 €/m³ | 503,21 € | 95,61 € | 598,82 € |
| 100 (54) | Bunker | nein | 9,25 m | 5,00 m | 1,00 m | 4,14 m | 191,48 m³ | 9,00 €/m³ | 1.723,28 € | 327,42 € | 2.050,70 € |
| 101 (54) | Bunker | nein | 9,25 m | 5,00 m | 1,00 m | 4,33 m | 200,26 m³ | 9,00 €/m³ | 1.802,36 € | 342,45 € | 2.144,81 € |
| 102 (35) | Lager | nein | 8,50 m | 4,25 m | 1,00 m | 3,95 m | 142,69 m³ | 12,50 €/m³ | 1.783,67 € | 338,90 € | 2.122,57 € |
| ***Grundstück 2*** | | | | | | | ***79.818,72 m³*** | | ***903.112,27 €*** | ***171.591,33 €*** | ***1.074.703,60 €*** |
| **Summen** | | | | | | | **125.793,88 m³** | | **1.291.702,14 €** | **245.423,40 €** | **1.537.125,54 €** |

## 3.2 Abbruchkostenschätzung Flächen

| Lageplan-Nr. | Lageplan-Beschreib. | Beschreibung | Länge | Breite | Fläche | Abbruchkst. netto je Einh. | Abbruchkst. netto | MwSt 19% | Abbruchkst. brutto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | Straße Haupteingang | Beton | 150,00 m | 7,50 m | 1.125,00 m² | 5,00 €/m² | 5.625,00 € | 1.068,75 € | 6.693,75 € |
| II | bei Geb. 32+57 | Beton | 90,00 m | 50,00 m | 4.500,00 m² | 5,00 €/m² | 22.500,00 € | 4.275,00 € | 26.775,00 € |
| III | Tankstelle | Beton | 30,00 m | 28,00 m | 840,00 m² | 5,00 €/m² | 4.200,00 € | 798,00 € | 4.998,00 € |
| IV | bei Geb. 48/51 | Beton | 27,00 m | 12,00 m | 324,00 m² | 5,00 €/m² | 1.620,00 € | 307,80 € | 1.927,80 € |
| V | Gehweg Haupteingang | Beton | 189,00 m | 1,50 m | 283,50 m² | 5,00 €/m² | 1.417,50 € | 269,33 € | 1.686,83 € |
| VI | Gehweg Geb. 52 | Beton | 71,00 m | 3,50 m | 248,50 m² | 5,00 €/m² | 1.242,50 € | 236,08 € | 1.478,58 € |
| VII | Straße/Weg Geb 51/58 | Beton/Rasengitter | 70,00 m | 8,00 m | 560,00 m² | 5,00 €/m² | 2.800,00 € | 532,00 € | 3.332,00 € |
| VIII | Straßen/Wege Geb. 22 | Beton | 279,00 m | 4,00 m | 1.116,00 m² | 5,00 €/m² | 5.580,00 € | 1.060,20 € | 6.640,20 € |
| VIII | Fläche Geb. 27/30 | Beton | 45,00 m | 21,00 m | 945,00 m² | 5,00 €/m² | 4.725,00 € | 897,75 € | 5.622,75 € |
| VIII | vor Geb. 22 | Kleisteinpflaster | 1,00 m | 55,00 m | 55,00 m² | 5,00 €/m² | 275,00 € | 52,25 € | 327,25 € |
| ***Grundstück 1*** | | | | | ***9.997,00 m²*** | | ***49.985,00 €*** | ***9.497,15 €*** | ***59.482,15 €*** |
| IX | Straße Eingang Mitte | Beton | 827,00 m | 4,00 m | 3.308,00 m² | 5,00 €/m² | 16.540,00 € | 3.142,60 € | 19.682,60 € |
| IX | Gehweg bei Geb. 58/66 | Beton | 110,00 m | 2,00 m | 220,00 m² | 5,00 €/m² | 1.100,00 € | 209,00 € | 1.309,00 € |
| X | Geb. 67.1 | Beton | 30,00 m | 30,00 m | 900,00 m² | 5,00 €/m² | 4.500,00 € | 855,00 € | 5.355,00 € |
| XI | bei Geb. 89 | Plattenbeton | 60,00 m | 1,00 m | 60,00 m² | 5,00 €/m² | 300,00 € | 57,00 € | 357,00 € |
| XI | bei Geb. 84 | Beton | 95,00 m | 1,00 m | 95,00 m² | 5,00 €/m² | 475,00 € | 90,25 € | 565,25 € |
| XI | zw. Geb. 82/89 + 84 | Beton | 140,00 m | 25,00 m | 3.500,00 m² | 5,00 €/m² | 17.500,00 € | 3.325,00 € | 20.825,00 € |
| XI | zw. Geb. 82 + 89 | Beton/Plattenbeton | 30,00 m | 25,00 m | 750,00 m² | 5,00 €/m² | 3.750,00 € | 712,50 € | 4.462,50 € |
| XI | vor Geb. 82 | Beton | 70,00 m | 15,00 m | 1.050,00 m² | 5,00 €/m² | 5.250,00 € | 997,50 € | 6.247,50 € |
| XI | bei Geb. 67.1 + 82 | Beton | 55,00 m | 20,00 m | 1.100,00 m² | 5,00 €/m² | 5.500,00 € | 1.045,00 € | 6.545,00 € |
| XII | Straßen/Wege Geb. 87.1 | Bitumen | 400,00 m | 4,00 m | 1.600,00 m² | 5,00 €/m² | 8.000,00 € | 1.520,00 € | 9.520,00 € |
| XII | Fläche nördl. Geb. 92 | Bitumen | 25,00 m | 20,00 m | 500,00 m² | 5,00 €/m² | 2.500,00 € | 475,00 € | 2.975,00 € |
| XIII | Wege/Straßen Geb. 100 | Beton | 274,00 m | 3,00 m | 822,00 m² | 5,00 €/m² | 4.110,00 € | 780,90 € | 4.890,90 € |
| XIV | Fläche bei Geb. 95 | Beton | 40,00 m | 26,00 m | 1.040,00 m² | 5,00 €/m² | 5.200,00 € | 988,00 € | 6.188,00 € |
| XV | Flächen bei Ruine | Bitumen | 50,00 m | 3,50 m | 175,00 m² | 5,00 €/m² | 875,00 € | 166,25 € | 1.041,25 € |
| XVI | Fundament bei Ruine | | 5,50 m | 6,00 m | 33,00 m² | 5,00 €/m² | 165,00 € | 31,35 € | 196,35 € |
| XVII | Flächen östl. Ruine | Betom | | | 66,00 m² | 5,00 €/m² | 330,00 € | 62,70 € | 392,70 € |
| XVIII | Fläche nordwestl. Ruine | Betonpflaster | 13,00 m | 6,00 m | 78,00 m² | 5,00 €/m² | 390,00 € | 74,10 € | 464,10 € |
| XIX | Flächen südl. Geb. 79 | Beton | | | 161,50 m² | 5,00 €/m² | 807,50 € | 153,43 € | 960,93 € |
| XX | Flächen Geb. 80 | Beton | 195,00 m | 1,50 m | 292,50 m² | 5,00 €/m² | 1.462,50 € | 277,88 € | 1.740,38 € |
| XXI | Flächen Geb. 78/79 | Beton | 68,00 m | 1,50 m | 102,00 m² | 5,00 €/m² | 510,00 € | 96,90 € | 606,90 € |
| ***Grundstück 2*** | | | | | ***15.853,00 m²*** | | ***79.265,00 €*** | ***15.060,35 €*** | ***94.325,35 €*** |
| **Summen** | | | | | **25.850,00 m²** | | **129.250,00 €** | **24.557,50 €** | **153.807,50 €** |

## 3.3 Abbruchkostenschätzung Sonstiges

| Lageplan-Nr. | Lageplan-Beschreib. | Beschreibung | Anzahl | umbauter Raum | Abbruchkst. netto je Einh. | Abbruchkst. netto | MwSt 19% | Abbruchkst. brutto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ölabscheider | ehem. Tankstelle | | | 74,38 m³ | 25,00 €/m³ | 1.859,38 € | 353,28 € | 2.212,66 € |
| Rampe | ehem. Tankstelle | | | | 500,00 €/Stück | 500,00 € | 95,00 € | 595,00 € |
| Sandkasten | vor Geb. 51 | | | | 100,00 €/Stück | 100,00 € | 19,00 € | 119,00 € |
| Klettergerüst | vor Geb. 52 | | | | 150,00 €/Stück | 150,00 € | 28,50 € | 178,50 € |
| Klettergerüst | vor Geb. 52 | | | | 150,00 €/Stück | 150,00 € | 28,50 € | 178,50 € |
| Sandkasten | vor Geb. 52 | | | | 100,00 €/Stück | 100,00 € | 19,00 € | 119,00 € |
| Schaukel | vor Geb. 52 | | | | 150,00 €/Stück | 150,00 € | 28,50 € | 178,50 € |
| Tischtennisplatte | Geb. 51/58 | | | | 250,00 €/Stück | 250,00 € | 47,50 € | 297,50 € |
| Zaunabbruch | | | | | 5,00 €/m | 2.350,00 € | 446,50 € | 2.796,50 € |
| Schächte | | | 34 | | 100,00 €/Stück | 3.400,00 € | 646,00 € | 4.046,00 € |
| Grundleitungen | | | | | 20,00 €/m | 10.000,00 € | 1.900,00 € | 11.900,00 € |
| Mauer | Am Havelufer | Höhe ca. 3,0 | | | 100,00 €/m | 23.000,00 € | 4.370,00 € | 27.370,00 € |
| Mauer | Ruppiner Chaussee | Höhe ca. 3,0 | | | 100,00 €/m | 2.500,00 € | 475,00 € | 2.975,00 € |
| **Grundstück 1** | | | | | | **44.509,38 €** | **8.456,78 €** | **52.966,16 €** |
| Ölabscheider | bei Geb. 67.1 | | | 75,00 m³ | 25,00 €/m³ | 1.875,00 € | 356,25 € | 2.231,25 € |
| Wäscheplatz | Geb. 58 | | | | 250,00 €/m³ | 250,00 € | 47,50 € | 297,50 € |
| Auffangbecken | bei Geb. 77 | | | 94,50 m³ | 9,00 €/m³ | 850,50 € | 161,60 € | 1.012,10 € |
| Mauer | Ruppiner Chaussee | Höhe ca. 3,0 | | | 100,00 €/m | 25.400,00 € | 4.826,00 € | 30.226,00 € |
| Mauer | Heizhaus | Höhe ca. 3,0 | | | 100,00 €/m | 10.300,00 € | 1.957,00 € | 12.257,00 € |
| Teich | bei Geb. 80 | | | | 250,00 €/Stück | 250,00 € | 47,50 € | 297,50 € |
| Springbrunnen | bei Geb. 91 | | | | 350,00 €/Stück | 350,00 € | 66,50 € | 416,50 € |
| Wasserschacht | bei Geb. 93 | | | | 100,00 €/m³ | 100,00 € | 19,00 € | 119,00 € |
| Baumfällungen | | | 100 | | 35,00 €/Stück | 3.500,00 € | 665,00 € | 4.165,00 € |
| Zaunabbruch | | | 410 | | 5,00 €/m | 2.050,00 € | 389,50 € | 2.439,50 € |
| Brunnen | bei Geb. 88 | | | | 250,00 €/m³ | 250,00 € | 47,50 € | 297,50 € |
| Grundleitungen | | | | | 20,00 €/m | 15.000,00 € | 2.850,00 € | 17.850,00 € |
| Schächte | | | 33 | | 100,00 €/Stück | 3.300,00 € | 627,00 € | 3.927,00 € |
| **Grundstück 2** | | | | | | **63.475,50 €** | **12.060,35 €** | **75.535,85 €** |
| **Summen** | | | | **243,88 m³** | | **107.984,88 €** | **20.517,13 €** | **128.502,01 €** |

# 4. Bilddokumentation

Bild 1: Grundstück 1 – Garagennutzung (Geb. Nr. 30 (12) und 32 (11)

Bild 2: Grundstück 1 – Garagennutzung Geb. Nr. 57.1 und 57.2 (10)

Bild 3: Grundstück 1 – ehemaliges Tankstellengelände; Geb. Nr. (8)

Bild 4: Grundstück 1 – Asylbewerberheim; Geb. Nr. 52 (4)

Bild 5: Grundstück 1 – ehem. Unterkünfte; Geb. Nr. 52 (4), 58 (2), 66 (3)

Bild 6: Grundstück 2 – Heizhaus; Geb. Nr. 67.1 (6)

Bild 7: Grundstück 2 – ehem. Heizhaus; Geb. Nr. 67.1 (6)

Bild 8: Grundstück 2 – Essen ehem. Heizhaus; Geb. Nr. 68 und 69

Bild 9: Grundstück 2 – ehem. Unterkunftsgebäude; Geb. Nr. 78 (56)

Bild 10: Grundstück 2 – ehem. Garagen; Geb. Nr. 84 (14)/(15)

Bild 11: Grundstück 2 – Baracke; Geb. Nr. 91 (18)

Bild 12: Grundstück 2 – Bunker; Geb. Nr. 100 (54)

# Anhang I – Lageplan