



LAND BRANDENBURG
MINISTERIUM DER FINANZEN



FORTSCHREIBUNG / AKTUALISIERUNG ENTWICKLUNGSKONZEPT

FÜR DIE GESAMTFLÄCHE DER
HEERESVERSUCHSSTELLE KUMMERSDORF-GUT
GEMEINDE AM MELLEENSEE
GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

2014-2025



Auftraggeber

Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen, dieses vertreten durch die

Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
Am Baruther Tor 12 Haus 134/1 - 15806 Zossen



Hauptauftragnehmer

hochC Landschaftsarchitektur GmbH
Crellestr. 22
10827 Berlin



Nachauftragnehmer

STADT LAND FLUSS
Städtebau und Stadtplanung PartG mbB
Mahlower Straße 24
12049 Berlin



Büro für Architektur und Bauforschung
Angelika + Andreas Kern
Münzmeisterstraße 44
01217 Dresden

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAUFORSCHUNG
ANGELIKA + ANDREAS KERN

büro hemeier
Rodorff & Partner – Landschaftsplanung
Sächsische Str. 48
10707 Berlin



Sachverständigenbüro
Hänicke-Hurlin
Baldurstraße 8
14482 Potsdam



Ingenieurbüro
Kuntzsch GmbH
Moritzburger Weg 67
01109 Dresden



Prof. Dr. Sören Schöbel-Rutschmann
Mattenhofen 10
85625 Glonn
Fon +49 (0)8093 90 22 941

Berlin, 22.05.2026

Fortschreibung Entwicklungskonzept

Flugplatz Sperenberg / Kummersdorf-Gut

INHALT

1.	EINLEITUNG	S. 8	EXKURSE	S. 220
			Exkurs Kampfmittelbelastung und Brandschutz	S. 220
2.	AUFGABENBESCHREIBUNG UND VORGEHENSWEISE	S. 10	Exkurs weitere Entwicklung Naturschutz	S. 224
			Exkurs Wegebeziehungen	S. 226
3.	DERZEITIGER VERFAHRENSSTAND	S. 14	6. ABSTIMMUNG MIT DEN FACHBEHÖRDEN	S. 228
			BZGL. GENEHMIGUNGSFÄHIGKEIT	
4.	FACHBEITRÄGE	S. 16	7. FAZIT UND WEITERFÜHRENDE EMPFEHLUNGEN	S. 232
	2014/2025		Umsetzungskonzept - allgemein	S. 232
4.1.	Fachbeitrag Raumplanung, Erneuerbare Energien	S. 17	Umsetzungskonzept Erneuerbare Energien	S. 240
4.2.	Fachbeitrag Munitionsbelastung, Brandschutz, Altlasten	S. 30	Umsetzungskonzept Wohnungsbau und Gebäudesanierung	S. 242
4.3.	Fachbeitrag Gebäudebestand	S. 52		
4.4.	Fachbeitrag Tourismus und Museum	S. 70	8. ZEHN LEITSÄTZE	S. 244
4.5.	Fachbeitrag immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation	S. 82		
4.6.	Fachbeitrag Denkmalschutz	S. 92	9. QUELLENVERZEICHNIS	S. 246
4.7.	Fachbeitrag Naturschutz	S. 106		
4.8.	Fachbeitrag Forst	S. 116	10. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	S. 248
4.9.	Fachbeitrag Wegebeziehungen	S. 124		
5.	KONVERSIONSKONZEPT	S. 132		
5.1.	Erneuerbare Energien	S. 138		
5.2.	Bauliche Nachnutzungen und Wohnungsneubau	S. 160		
5.3.	Denkmalschutz und denkmalaffiner Tourismus	S. 192		
5.4.	Forstwirtschaftliche Nutzungen	S. 206		
5.5.	Sonderthemen der wirtschaftlichen Nachnutzung	S. 208		
5.6.	Bewertung Vorzugsvariante nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien	S. 212		



Abb. 1: Baumwuchs in eingefallenem Gebäude (Foto, hochC, 2025)

„Im Rückblick nach mehr als einem Vierteljahrhundert ist festzustellen, dass die Konversion vormals militärisch genutzter Flächen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung in Berlin fast ganz abgeschlossen und in Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern strukturell gut aufgestellt und gut vorangekommen ist.

Unter strategischen Aspekten sind die Weichen gestellt, aber zumindest aus operativer Sicht und der Sichtweise besonders belasteter Konversionskommunen hat der Begriff der Jahrhundertaufgabe nichts von seiner Bedeutung verloren. Denn bei den restlichen Konversionsflächen handelt es sich um sogenannte „dicke Brocken“ der Konversion: Flächen, die betroffene Kommunen immer noch vor schier unlösbare Probleme stellen. Das Ausmaß dieser Aufgaben ist gewaltig, der Begriff „Jahrhundertaufgaben“ immer noch zutreffend und bei der Kampfmittelberäumung müsste er zeitlich sogar noch wesentlich länger gefasst werden! Es gilt auch nach fast 34 Jahren Konversion, die verbliebenen verlassenen und geschundenen Areale wieder in den Natur- und Wirtschaftskreislauf zurückzuführen.“

- Hennen, Markus
Konversion in Berlin,
Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern:
Ausgangslage – aktueller Stand – Ausblick

1 EINLEITUNG

Die Heeresversuchsstelle Kummersdorf gehört ganz sicher zu diesen „Jahrhundertaufgaben“ und „dicken Brocken“, die Markus Hennen in seinem Fazit 2024 beschreibt.

Welche „dicken Brocken“ konnten (noch) nicht bewältigt werden?

Viele der im Entwicklungskonzept 2014/2015 vorgeschlagenen Maßnahmen konnten aufgrund von nach wie vor widerstreitenden Interessenslagen zwischen dem Flächeneigentümer Land Brandenburg, Denkmalschutz, Naturschutz und der angrenzenden Kommunen vor dem Hintergrund finanzieller Sachzwänge nicht realisiert werden.

Ein zentraler Entwicklungsansatz war die Etablierung von Flächen für die Nutzung Erneuerbare Energien, um nennenswerte Pachterträge aus der – und für die – Liegenschaft- zu generieren. Letztgenanntes Entwicklungsziel hat immerhin zu einem engagierten und breitangelegten Bündnis geführt, das mit dem „Multienergiekraftwerk Sperenberg“, kurz MEKS, durch Windenergie, Photovoltaik, Wasserstoffgewinnung und -speicherung sowie Gewerbeansiedlungen realisiert werden sollte (www.meks-sperenberg.de). 2018 erwies sich das Konzept als so nicht finanzierbar und liegt vorerst „auf Eis“ (maz-online.de, 20.4.2018). Das Amt Peitz in der Lausitz war hier erfolgreicher und realisiert das in Teilen vergleichbare Projekt „GRAL“: „Auf dem ehemaligen Flugplatz Cottbus-Drewitz ist mit umfassender Förderung die Entwicklung

eines Industrieparks ... geplant, wobei ca. 35 % der Flächen für die Erzeugung Erneuerbarer Energien (Windenergie, Photovoltaik, Wasserstoff) vorgesehen sind. Dadurch soll das Gewerbegebiet CO2-neutral mit Energie versorgt werden.“ (www.ikem.de/projekt/gral-green-areal-lausitz).

Ebenfalls nicht weiterentwickelt werden konnte die nicht detailliert betrachtete Idee eines zivilen Drohnenübungsgeländes für damals noch ausschließlich zivile Zwecke im Bereich Kummersdorf-Gut. Dieser damals noch innovative Entwicklungsansatz wird nun mit dem im September 2025 eröffneten Start-up-Zentrum „Hangar Strausberg“ mit umfangreicher Förderung des Brandenburgischen Wirtschaftsministeriums auf dem Flugplatz Strausberg realisiert (s. www.esf.brandenburg.de/esf). Auch in anderen Regionen Brandenburgs wurde das wirtschaftliche Potenzial der Drohnenentwicklung erkannt: seit 2022 wird in Neuhausen das Reallabor „Drohnenübungsplatz – Flugplatz Neuhausen/Spree“ mit umfassender Landesförderung (www.mobilitaet-bb.de) realisiert.

Kurz vor Redaktionsschluss am 11.6.2026 erreichten die Verfasserinnen und Verfasser auch noch Informationen aus der Landesregierung, dass im Land Brandenburg künftig auch militärische Drohnenversuchsgelände auf ehemaligen Militärliegenschaften eingerichtet werden sollen. https://www.rbb-online.de/brandenburgaktuell/archiv/20260611_1930/drohnen.html

Inwiefern das Untersuchungsgebiet hierfür in Betracht

gezogen wird oder geeignet sein könnte, kann von uns nicht beurteilt und hier nicht weiter betrachtet werden.

Auch eine Verstetigung der touristischen Nutzung und eine Weiterentwicklung des historisch-technischen Museums in Kummersdorf-Gut konnte bislang nicht realisiert werden. Das Museum fristet ein Nischendasein und wird ausschließlich ehrenamtlich betreut.

Durch neue sicherheitstechnische Auflagen ist der Umfang der Geländeführungen sogar zurückgegangen.

Welche Jahrhundertaufgaben sind angegangen worden?

Das vorgeschlagene Entwicklungsziel „Windenergieanlagen zwischen den Schießbahnen“, damals von Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden noch grundsätzlich kritisiert, hat 2024 doch noch zur Verankerung des Vorranggebiets Windenergienutzung VRW 08 im Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming geführt. Diese kulturlandschaftsgerechte Einbettung eines Windparks kann nun als ein Entwicklungsmotor für eine zeitnahe Entwicklung der Liegenschaft gewertet werden. Zudem ist, wie ein Blick auf die Festlegungskarte des Teilregionalplans zeigt, dieser Windpark der einzige landschaftskonzeptionelle Windpark der Teilregion, wenn nicht ganz Brandenburgs. VRW 08 lässt sich in seiner linearen räumlichen Ausdehnung zwischen Schießbahn West und Ost als Windpark beschreiben, der aus einem kulturlandschaftlichen Konzept abgeleitet und in der Kulturlandschaft als solcher ablesbar sein wird.

Mit der ersten Stufe des Forsteinrichtungsplans wurde ein erster wesentlicher Baustein für eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung geschaffen.

Eine wesentliche Grundlage hierfür ist das Waldbrandschutzkonzept dessen 1. Bauabschnitt

2023-2025 umgesetzt wurde. Im September 2025 wurde mit dem 2. Bauabschnitt begonnen, der voraussichtlich Ende 2027 abgeschlossen wird. Zur Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes wurden und werden Brandschutzschneisen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde in Einklang mit dem Natur- und Artenschutz weiterhin angelegt, die wesentlich zur Gefahrenabwehr dienen und gleichzeitig Erschließungsoptionen ermöglichen. Munitionssuchen und -bergungen werden in Verbindung mit den Brandschutzschneisen durchgeführt.

Außerdem ist die Altlastenerkundung der BImA auf den BImA-eigenen Flächen erheblich vorangeschritten und Grundwasserbelastungen auf den landeseigenen Flächen werden durch ein jährliches Monitoring im Auftrag der BBG überwacht und kontrolliert.

Das weitestgehend ehrenamtlich geführte Historisch-Technische Museum in Kummersdorf-Gut hat durch persönliches Engagement trotz begrenzter auch finanzieller Rahmenbedingungen zumindest überdauert und kann Ausgangspunkt für eine behutsame und sukzessive museal-touristische Entwicklung sein.

Durch das Land Brandenburg konnten ein paar Sicherungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden umgesetzt werden. So wurden an der Hauptkaserne im Rahmen einer Ausstellung im Rahmen des Europäischen Kulturerbe Jahres 2018 auf dem Kasernengelände Kummersdorf Teile der Hauptkaserne für Publikumsverkehr hergerichtet sowie die Dachentwässerung instandgesetzt. Das Offizierskasino wurde zum Schutz vor unbefugtem Betreten eingezäunt. An einigen Denkmalen wurden im Erdgeschoss weitere Öffnungen provisorisch verschlossen.

2021 wurde von verschiedenen regionalen Akteuren und Fachbehörden ein Antrag auf Eintragung in die Welterbeliste der UNESCO gestellt, der aber bislang nicht erfolgreich war.

2 AUFGABENBESCHREIBUNG UND VORGEHENSWEISE

Rückblick 1. Entwicklungskonzept 2014/2015

Mit diesem von der BImA beauftragten ersten Entwicklungskonzept für die Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut /Gemeinde Am Mellensee / Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurden im Austausch mit den regionalen Akteuren bereits in den Jahren 2014/2015 umfassende Entwicklungsansätze für die Liegenschaft formuliert.

Für die damalige fast einjährige Bearbeitung war eine fundamentale Grundlagenermittlung erforderlich, die auch für diese Aktualisierung ein wesentliches Fundament bildet.

Die großen und kleinen Diskussionsrunden waren seinerzeit oft geprägt von unterschiedlichen Interessen der regionalen Akteure: Die mit dem Konzept „Museum der Natur“ verbundenen regionalen und örtlichen Akteure haben vor allem die Belange von Denkmal- und Naturschutz ins Zentrum Ihrer Betrachtungen gestellt. So wurden noch 2015 z.B. die zwischen den Schießbahnen vorgeschlagenen und nach kulturlandschaftskonzeptionellen Kriterien ausgerichteten Windenergieanlagen insbesondere vom Denkmalschutz auf der gesamten Liegenschaft vehement abgelehnt. Kommunale Vertreter, sonstige Fachbehörden des Landkreises sowie die Flächeneigentümer Land Brandenburg und BImA haben sich hingegen dafür eingesetzt, weitergehende wirtschaftliche Entwicklungen zu adressieren. Und dies trotz der ausgeprägten Restriktionen von Natur- und Denkmalschutz sowie der umfassenden

Herausforderungen durch Sicherungsmaßnahmen an Baulichkeiten sowie bei der Beseitigung von Munitions- und Altlasten und den Brandschutzerfordernissen auf der Liegenschaft.

Mittel- und langfristig sollten von den Flächeneigentümern auch potenzielle Erträge und unmittelbare Wertschöpfungseffekte durch die Liegenschaft ermöglicht werden, um die Unterhaltungskosten zu reduzieren.

Damals wurde bereits deutlich, dass eine an Interessensausgleich und einem gemeinsamen nachhaltigen Entwicklungsziel ausgerichtete Kommunikation zwischen den verschiedenen Akteuren nur unzureichend vorhanden war.

Mit dem Entwicklungskonzept wurde durch die Ausweisung von Flächen für eine behutsame wirtschaftliche Entwicklung insbesondere durch Erneuerbare Energien und der an touristischen und wissenschaftlichen Kriterien orientierten Priorisierung von Denkmalschutzmaßnahmen eine Basis für die weitere Liegenschaftsentwicklung geschaffen.

Das damalige Verfasserteam um hochC Landschaftsarchitektur wurde im Frühjahr 2025 von der BBG im Auftrag des Landes Brandenburg als Eigentümer der Liegenschaft mit der Aktualisierung und Fortschreibung beauftragt. Die Kontinuität in der Bearbeitung konnte mit den zentralen Teampartnern vom Büro Stadt Land Fluss (Stadtplanung, Regionalplanung) und Büro Kern (Architektur, Denkmalschutz) abgesichert und durch Experten

für Naturschutz und Erneuerbare Energien ergänzt werden.

Die Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Entwicklungskonzepts umfasst gemäß beauftragter Leistungsbeschreibung folgende Inhalte:

Leistungsposition 1:

Fortschreibung des Denkmalbestands – aktuelle Bestandsanalyse, Erfassung der Gebäude und Baulichkeiten einschließlich historischer Versuchsstellen.

Leistungsposition 2:

Erfassung, Integration und Darstellung der Bauleitplanung und der Potenziale für Erneuerbare Energien.

Leistungsposition 3:

Prüfung und Herausarbeitung wirtschaftlich nutzbarer Teilflächen inkl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Leistungsposition 4:

Festlegung einer Vorzugsvariante nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien (Ergebnisse aus der Variantenbetrachtung).

Weitergehende Aktualisierungen und Fortschreibungen erfolgen weitgehend nur nachrichtlich, sofern entsprechende Grundlagen und Erkenntnisse bereitgestellt wurden.

Methodik

Die vorliegende Studie ist eine Fortschreibung des Entwicklungskonzepts für die Gesamtfläche der Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut /Gemeinde Am Mellensee /Gemeinde Nuthe-Urstromtal aus dem Jahr 2014.

Eine Kurzfassung des Entwicklungskonzepts 2014/2015 wird in die nun vorgelegte Fortschreibung des Entwicklungskonzepts integriert, um Querbeziehungen zu ermöglichen und eine bessere Lesbarkeit zu erreichen.

Die grundlegende Gliederung der damaligen Studie wurde bewusst beibehalten, um eine direkte Vergleichbarkeit zu ermöglichen und den Bezug zu den einzelnen Fachthemen herzustellen.

Der Bericht beginnt mit einer Erläuterung der Aufgabenstellung und Vorgehensweise, gefolgt von der Darlegung des derzeitigen Verfahrensstands.

Die darauffolgenden Kapitel 4.1.- 4.9. bilden einen von zwei Schwerpunkten.

In diesem Teil der Arbeit werden die Fachbeiträge aus der Studie 2014 in gekürzter und prägnanter Form aufbereitet. Sie bilden die Grundlage der darauffolgenden Ergänzungen und Erkenntnisse. Diese werden nach jedem Fachbeitrag erläutert, in dem ein Vergleich zu dem Jahr 2025 gestellt wird und herausgearbeitet wird, welche Entwicklungen, Veränderungen oder neuen Erkenntnisse seit 2014 eingetreten sind.

Den Abschluss jedes Fachbeitrags bildet ein „Konzeptansatz“. Dieser Abschnitt dient als Brücke zwischen der Analyse und der konzeptionellen Weiterarbeit. Er bietet eine erste Einführung in die geplante Konzeptentwicklung, die im weiteren Verlauf des Entwicklungskonzepts unter dem Gliederungspunkt „Konversionskonzept“ vertieft und detailliert ausgearbeitet wird.

BETEILIGTE PERSONEN, INSTITUTIONEN UND
REGIONALE AKTEURE

Brandenburgische Boden Gesellschaft für
Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
(BBG):

Frau Magdeburg
Frau Podwitz
Frau Schwarz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA):

Frau Ostermann
Herr Fischbeck
Frau Falb
Frau Hendricks
Frau Busch
Herr Stoewer
Frau Goetze
Herr Mohaupt

IHK Potsdam:

Frau Fichtner

Gemeinde Am Mellensee:

Bürgermeister:
Herr T. Krüger
Bauamt:
Herr Jokiel
Herr T. Rönz
Herr Staubitz

Gemeinde Nuthe-Urstromtal:

Bürgermeister:
Herr Scheddin
Bauleitplanung:
Frau Schmidt
Frau Nestler

Landesbetrieb Forst Brandenburg:

Leiter Forstamt Teltow-Fläming:
Herr Fritzsche
Funktionsförster:
Herr Kiwitt
Revierleiter:
Herr Burig
Forstbetrieb:
Herr Rothe
Herr Stoewer
Frau Ulmer

Brandenburgisches Landesamt für
Denkmalpflege und Archäologisches
Landesmuseum (BLDAM):

Stellvertretender Direktor:
Herr Prof. Dr. Drachenberg
Technik- und Industriedenkmalpflege:
Frau Dr. Taubert

Landkreis Teltow-Fläming:

Landrätin:
Frau Wehlan
Dezernat III:
Beigeordnete, Leiterin des Dezernats III:
Frau Biesterfeld
Untere Bauaufsichts- und
Denkmalschutzbehörde
Amtsleiter:
Herr Förster-Schütz
- Untere Denkmalschutzbehörde:
Sachgebietsleitung:
Herr Dr.-Ing. Wächter

Sachbearbeiterin Denkmalschutz:

Frau Preuß
Umweltamt:
Amtsleiter:
Herr Reinhardt
Herr Dr. Fechner
- Naturschutz:
Sachbearbeiterin Eingriffsregelung und
Landschaftsplanung:
Frau Sommerer
Frau Rasche
- Wasser, Boden, Abfall:
Sachbearbeiter Wasser- und Bodenschutz:
Herr Isenberg
Ordnungsamt - Brand- und Katastrophenschutz:
Kreisbrandmeister Herr Kahle
Dezernat IV:
Leiter des Dezernates IV:
Herr Trebschuh
Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklung:
Amtsleiter:
Herr Grunert
- Kreisentwicklung:
Sachbearbeiterin Bauleitplanung:
Frau Reiter
- Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität:
Sachgebietsleitung:
Frau Seifert

Sonstige Akteure:

Förderverein Museum Kummersdorf e.V.:
Herr Kaim
Frau Herrmann
Herr Prof. Dr.-Ing. Rutschmann

hochC Landschaftsarchitektur GmbH

Herr Herrmann
Frau Bruckmann
Herr Baum
Herr Riebesell

Büro für Architektur und Bauforschung
Angelika + Andreas Kern

Frau Kern
Herr Kern

büro hemeier
Rodorff & Partner – Landschaftsplanung

Frau Rodorff
Herr Rodorff

Ingenieurbüro Kuntzsch GmbH:

Herr Kuntzsch
Herr Müller

Stadt Land Fluss
Städtebau und Stadtplanung PartG mbB

Herr Stevens

Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin:

Frau Hänicke-Hurlin

3 DERZEITIGER VERFAHRENSSTAND

Die Konversion und künftige Entwicklung der ehemaligen Heeresversuchsstelle Kummersdorf und des angrenzenden Flugplatzes Sperenberg ist aktuell Gegenstand vielschichtiger Abstimmungsprozesse zwischen Landesbehörden, kommunaler Planung, Fachstellen für Denkmalpflege und Naturschutz sowie Interessen der Wirtschaftsförderung. Die Komplexität der Flächen und ihrer Nutzungsansprüche erfordert dabei eine differenzierte und ressortübergreifende Herangehensweise.

Ein wesentlicher Impuls für die gegenwärtige Diskussion ergibt sich aus dem 2018 erstellten Konzept für ein Multi-Energie-Kraftwerk Sperenberg (MEKS), das auf breite politische Unterstützung traf – insbesondere durch das Wirtschaftsministerium des Landes Brandenburg. Ziel war der Aufbau eines Energiestandorts mit Modellcharakter, der verschiedene erneuerbare Erzeugungsformen und Speichertechnologien verknüpft. Die umliegenden Gemeinden (v. a. Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee) sahen in diesem Vorhaben eine zentrale Chance für die wirtschaftliche Belebung der Region und haben sich klar für eine Nutzungsperspektive ausgesprochen, die über reine Flächensicherung hinausgeht.

Gleichzeitig bestehen differenzierte Positionen auf Landesebene. Während das Ministerium der Finanzen einer langfristigen Nutzung im Sinne des

Klimaschutzes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit zustimmt, lehnt das Land Brandenburg die von Seiten einzelner Fachakteure angedachte Bewerbung für den UNESCO-Welterbestatus ab. Hier steht die Sorge im Raum, dass ein solcher Schutzstatus erhebliche Einschränkungen für die künftige Entwicklung mit sich bringen und zusätzliche Kosten verursachen würde.

Auf fachlicher Ebene begleiten sowohl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM) als auch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming den Prozess intensiv. Beide betonen weiterhin die außergewöhnliche historische und wissenschaftliche Bedeutung des Areals und wünschen sich eine Entwicklung auf Grundlage denkmalpflegerischer Konzepte – insbesondere fordert die Untere Denkmalschutzbehörde einen umfassenden Conservation Management Plan (CMP), der sowohl Bestandsaufnahme, Schutzkonzept als auch Maßnahmen zur Inwertsetzung umfasst.

Aus naturschutzfachlicher Sicht unterstützt die Untere Naturschutzbehörde die museale und touristisch zurückhaltende Erschließung des Gebiets. Dabei stehen insbesondere die bereits ausgewiesenen FFH-Gebiete im Fokus, für die seit 2015 ein verbindlicher Managementplan vorliegt. Der Erhalt der unzerschnittenen Freiräume, die Sicherung schutzbedürftiger Arten und Lebensräume sowie gezielte Maßnahmen – etwa zur

Erfassung und Förderung von Fledermauspopulationen – liegen im Zuständigkeitsbereich des Landesamts für Umwelt Brandenburg (LfU). Die Herausforderung besteht darin, den zunehmenden Verwertungs- und Erschließungsdruck mit den naturschutzrechtlichen Zielsetzungen in Einklang zu bringen.

Im Gegensatz zu 2015 ist im Jahr 2025 erkennbar, dass die Naturschutz- und Denkmalschutzbehörden inzwischen die auch wirtschaftliche Entwicklung der Liegenschaft akzeptieren, wenn die wesentlichen Schutzaspekte gewahrt bleiben.

So wird die Bedeutung der Errichtung eines Windparks zwischen Schießbahn Ost und West respektiert und nicht mehr grundsätzlich widersprochen. Außerdem wird auch die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie von PV-Freiflächenanlagen in ausgewählten Arealen als grundsätzliche Entwicklungsoption anerkannt.

Touristisch weist die Liegenschaft großes Potenzial auf – sowohl durch die einzigartige militär- und technikgeschichtliche Bedeutung als auch durch die landschaftlich reizvolle Lage. Erste Konzepte für sanften Tourismus und Umweltbildung liegen vor. Allerdings fehlen bislang planungsrechtlich gesicherte Grundlagen für eine konkrete Umsetzung. So besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die kommunalen Flächennutzungspläne müssen an die sich abzeichnenden Entwicklungsziele angepasst und aufeinander abgestimmt werden.

Zusätzlich sind mit der Fortschreibung des Regionalplans Havelland-Fläming und der Festlegung des Windvorranggebietes VRW 08 erstmals die Voraussetzungen für einen großen Windpark auf der Liegenschaft geschaffen worden, wie schon im

Entwicklungskonzept von 2014 vorgeschlagen.

Insgesamt befindet sich die Liegenschaft in einer sensiblen Phase der Positionierung. Die Entwicklungschancen werden grundsätzlich von allen Seiten anerkannt, allerdings besteht bislang kein übergeordnet koordiniertes Verfahren, das die verschiedenen Nutzungsinteressen systematisch zusammenführt. Ein durch das Land Brandenburg moderierter Prozess – etwa in Form eines Entwicklungskonzepts oder einer interministeriellen Steuerungsgruppe – wurde bislang nicht eingerichtet, wird jedoch von mehreren Beteiligten als notwendig erachtet.

Der weitere Fortschritt hängt wesentlich von einer politischen Verständigung über die langfristige Zielstellung ab. Ohne eine abgestimmte Planungs- und Nutzungsperspektive bleiben sowohl Investitionsentscheidungen als auch Erhaltungsmaßnahmen fragmentarisch. Der Handlungsbedarf ist entsprechend hoch – zum einen, um irreversible Substanzverluste an denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen zu vermeiden, zum anderen, um die Fläche als Modellstandort für nachhaltige Entwicklung sichtbar zu machen.

4 FACHBEITRÄGE

4.1. Fachbeitrag Raumplanung, Erneuerbare Energien

4.2. Fachbeitrag Munitionsbelastung, Brandschutz, Altlasten

4.3. Fachbeitrag Gebäudebestand

4.4. Fachbeitrag Tourismus und Museum

4.5. Fachbeitrag Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation

4.6. Fachbeitrag Denkmalschutz

4.7. Fachbeitrag Naturschutz

4.8. Fachbeitrag Forst

4.9. Fachbeitrag Wegebeziehungen



4.1. FACHBEITRAG RAUMPLANUNG, ERNEUERBARE ENERGIEN

Im folgenden Fachbeitrag werden die planungsrechtlichen Grundlagen auf Landesebene, regionaler Planungsebene und Ebene der Gemeinde erläutert, welche die Basis einer zukünftigen Liegenschaftsentwicklung darstellen. Die Liegenschaft Kummersdorf-Gut / Sperenberg liegt im Land Brandenburg südlich von Berlin. Das Areal der Heeresversuchsstelle Kummersdorf erstreckt sich auf den Gemeindeflächen der Gemeinden Nuthetal und Am Mellensee und fällt damit in die Zuständigkeit des Landkreises Teltow-Fläming, der wiederum Teil der Planungsregion Havelland-Fläming ist.

Raumordnung / Landesplanung

Im Land Brandenburg bilden das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) von 2007 und der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) von 2009 die zentralen Planungsgrundlagen der Raumordnung. Sie dienen als Maßstab für die Bewertung von Planungsabsichten und konkreten Vorhaben. Während der LEP B-B zwar 2014 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt wurde, bleibt er bis zur Rechtskraft des Urteils weiterhin anwendbar. Der LEP B-B formuliert verbindliche Ziele, die bei der Abwägung nicht überwunden werden dürfen, sowie berücksichtigungspflichtige Grundsätze, die in Planungsentscheidungen einbezogen, aber abgewogen werden können. Eine

zentrale Funktion des LEP B-B ist die Festlegung des Zentrale-Orte-Systems, das Berlin, Oberzentren und Mittelzentren unterscheidet. Das Untersuchungsgebiet liegt in den Gemeinden Am Mellensee und Nuthetal, die den Mittelbereichen Zossen bzw. Luckenwalde zugeordnet sind und selbst keine zentrale Funktion ausüben.

Wichtige raumordnerische Zielsetzungen betreffen insbesondere die nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume (LEPro § 4 Abs. 2), wobei Tourismus, Landwirtschaft und erneuerbare Energien gestärkt werden sollen. Vorrang hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, insbesondere durch Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Erhalt bestehender Bausubstanz (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Ein bedeutender Aspekt für das Untersuchungsgebiet ist die Lage innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 5.2 LEP B-B, dessen Funktionsfähigkeit erhalten und weiterentwickelt werden soll. Neue Infrastrukturtrassen, die den Freiraum zerschneiden oder beeinträchtigen, sind dort grundsätzlich ausgeschlossen. In Ausnahmefällen – etwa bei überregional bedeutsamen Vorhaben – ist eine Inanspruchnahme möglich, wenn Alternativen nicht bestehen und die Auswirkungen minimiert werden. Der Grundsatz 5.1 betont zusätzlich die Multifunktionalität des Freiraums und fordert eine Minimierung der Inanspruchnahme bei Siedlungsentwicklungen.

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Nachnutzung von militärischen Konversionsflächen, wie sie auch im Untersuchungsgebiet vorkommen. Gemäß Grundsatz 4.4 sollen solche Flächen – insbesondere versiegelte oder baulich geprägte Bereiche – einer neuen Nutzung zugeführt werden. Möglich sind insbesondere gewerbliche oder infrastrukturelle Großvorhaben, aber auch Photovoltaikanlagen, sofern eine tragfähige Entwicklungskonzeption und eine gesicherte verkehrliche Anbindung bestehen. Flächen mit hohem Freiraumpotenzial sollen hingegen naturnah weiterentwickelt werden.

Die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen richtet sich in nicht-zentralen Orten wie Am Mellensee nach Ziel 4.5 LEP B-B. Hierbei wird zwischen Innenentwicklung und einer zusätzlichen Entwicklungsoption unterschieden. Letztere erlaubt unter bestimmten Bedingungen einen Flächenzuwachs von 0,5 ha pro 1.000 Einwohner für zehn Jahre. Für das Gebiet der ehemaligen Heeresversuchsstelle bedeutet dies, dass geplante Wohnbaugebiete, die nicht als Innenentwicklung gelten, dieser zusätzlichen Entwicklungsoption angerechnet werden müssen.

Der Grundsatz 3.2 hebt außerdem die Bedeutung historischer Kulturlandschaften hervor, insbesondere solcher mit hohem Sanierungs- und Gestaltungsbedarf wie ehemalige Militärfächen. Solche Kulturlandschaften sollen durch regionale Leitbilder gezielt weiterentwickelt werden. Auch die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auf belasteten Konversionsflächen, wird als Beitrag zum Klimaschutz besonders gefördert.

Insgesamt verdeutlichen die raumordnerischen Ziele und Grundsätze eine klare Priorität für eine

nachhaltige, innenorientierte und freiraumschonende Entwicklung, die bestehende Potenziale nutzt, militärische Altflächen reaktiviert und die Kulturlandschaft aktiv gestaltet.

Regionalplanung

Die Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee gehören zur Planungsregion Havelland-Fläming, in der neben mehreren Landkreisen auch die Städte Potsdam und Brandenburg an der Havel vertreten sind. Zuständig für die Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Der ursprüngliche Regionalplan aus dem Jahr 1997 wurde 2002 für nichtig erklärt, ebenso wie der sachliche Teilplan zur Windenergienutzung im Jahr 2010. Seit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Jahr 2009 gelten die zentralörtlichen Festlegungen der Regionalpläne nicht mehr, wodurch aktuell keine verbindlichen regionalplanerischen Vorgaben bestehen. Der neue Regionalplan Havelland-Fläming 2020 befindet sich seit mehreren Jahren im Aufstellungsverfahren. Erste Beteiligungsverfahren fanden 2012 und 2013 statt, eine Verabschiedung war für 2014 vorgesehen. Bis zum Inkrafttreten dieses neuen Plans gelten seine Inhalte lediglich als sonstige Erfordernisse oder öffentliche Belange, die bei Planungen und Genehmigungen zu berücksichtigen sind.

Für das Gebiet der ehemaligen Heeresversuchsstelle sind im Entwurf des Regionalplans 2020 mehrere raumbedeutsame Festlegungen vorgesehen. Große Teile des Untersuchungsgebiets liegen in sogenannten Vorranggebieten Freiraum. Diese Bereiche sind vor neuen Zerschneidungen oder raumbedeutsamen Inanspruchnahmen – etwa durch Infrastrukturtrassen

– zu schützen, es sei denn, übergeordnete öffentliche Interessen rechtfertigen Ausnahmen. Darüber hinaus wird das Gebiet als empfindlicher Teilraum innerhalb der regionalen Landschaftseinheit „Luckenwalder-Kummersdorfer-Wünsdorfer Heide“ eingestuft. Teile dieser Einheit sind zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet oder als historische Kulturlandschaft ausgewiesen. In diesen Bereichen sollen typische Landschaftsmerkmale gesichert und Eingriffe, die das Landschaftsbild erheblich verändern könnten, unterlassen werden.

Bezüglich der Windenergienutzung zeigt der aktuelle Planentwurf, dass innerhalb der ehemaligen Heeresversuchsstelle keine Eignungsflächen ausgewiesen sind. Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei ausgewiesene Eignungsgebiete: das WEG 31 (Trebbin-Lüdersdorf) etwa vier Kilometer nördlich sowie das WEG 32 (Nuthe-Birkhorst) direkt westlich des Untersuchungsgebiets. Zusätzlich sind sowohl die nördlichen als auch die mittleren Flächenanteile des Gebiets als besonders naturschutzrelevant eingestuft, da sie mit FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Freiraumverbundflächen überlagert sind. All diese Festlegungen stellen wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Areals dar.

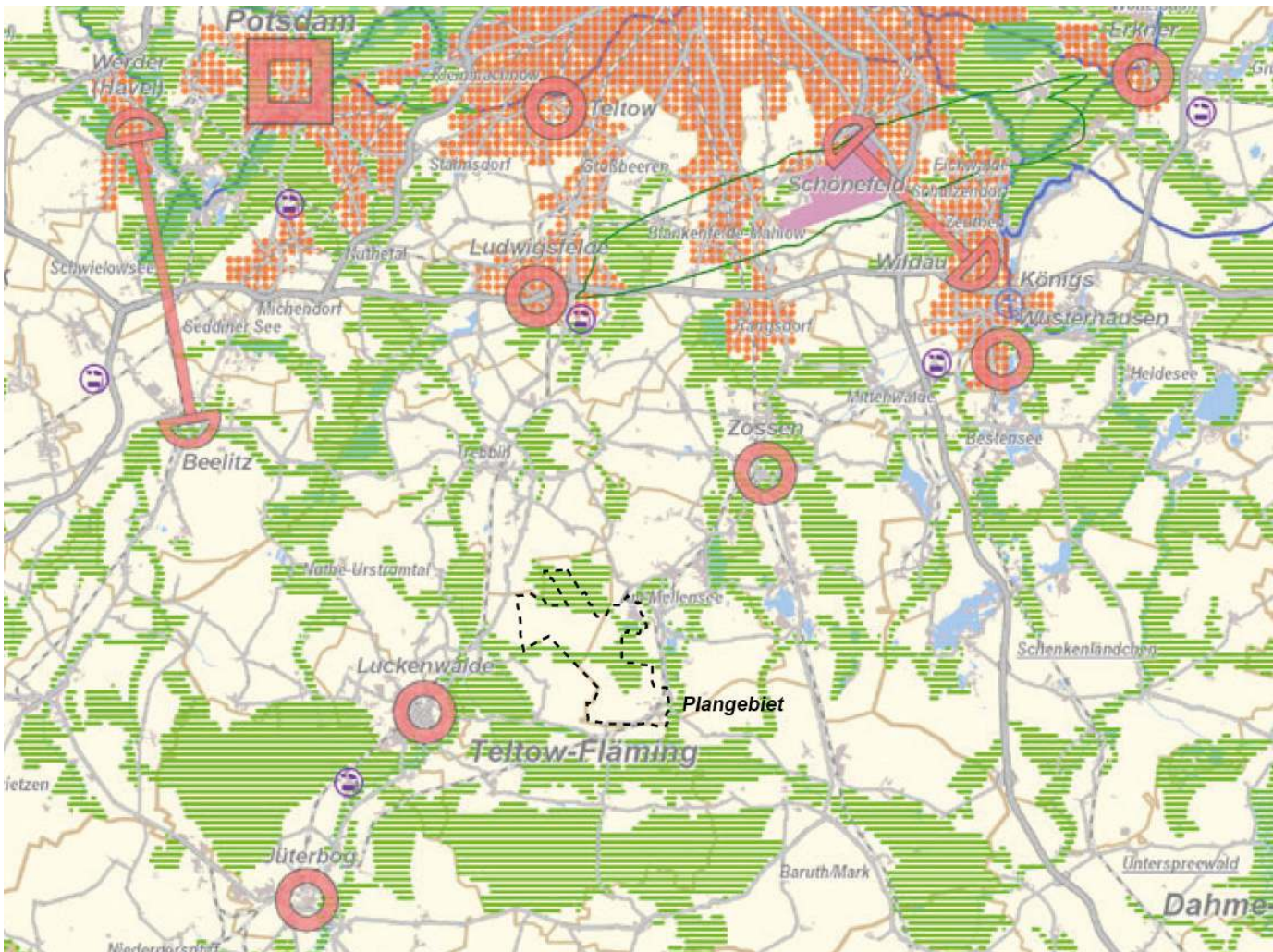


Abb. 2: Transportinfrastruktur (Landesentwicklungsplan, Berlin-Brandenburg, 2009)

-  Metropole
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mittelzentrum in Funktionsteilung
-  Gestaltungsraum Siedlung
-  Freiraumverbund
-  Versorgestandort für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben
-  Transnationaler Verkehrskorridor
-  Großräumige und überregionale Straßenverbindung
-  Großräumige und überregionale Schienenverbindung
-  Flughafenfläche Berlin Brandenburg International
-  Planungszone Siedlungsbeschränkung
-  Bundeswasserstraße
- Öffentlicher Binnenhafen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der ehemaligen Heeresversuchsstelle erstreckt sich über die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal, weshalb beide Flächennutzungspläne (FNP) relevant sind. Der FNP der Gemeinde Am Mellensee (Stand: Februar 2010) weist im Untersuchungsgebiet verschiedene Nutzungsarten aus: Wasserflächen, Waldflächen, Aufforstungsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Offenhalten von Trockenrasen und Halden. Zudem sind geschützte Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG nachrichtlich übernommen, ebenso wie Altlastenverdachtsflächen mit hohem Risiko im südlichen Bereich. Im Süden – bei Kummersdorf-Gut – sind außerdem gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen im FFH- und Naturschutzgebiet dargestellt. Maßnahmen zur Landschaftspflege und -gestaltung sowie denkmalgeschützte militärhistorische Bereiche sind im Umfeld ebenfalls verzeichnet. Der sachliche Teilflächennutzungsplan „Windenergieanlagen“ vom Februar 2014 wurde von der Gemeindevertretung beschlossen, steht jedoch im Widerspruch zum Regionalplan und wurde durch die Landesplanung untersagt. Die Gemeinde behält diesen Plan dennoch strategisch bei, falls der Regionalplan nicht rechtskräftig werden sollte.

Der FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal weist für das Untersuchungsgebiet ebenfalls überwiegend Waldflächen aus, ergänzt durch Sonderbauflächen und militärische Ablagerungsflächen, insbesondere im nördlichen Bereich. Darüber hinaus sind Naturschutzgebiete sowie geschützte Biotop gemäß §§ 30 und 32 BbgNatSchG enthalten. Auch Naturdenkmale sind verzeichnet. Besonders hervorzuheben ist eine Konzentrationsfläche für Windenergieanlagen auf landwirtschaftlicher Fläche. Diese überlappt mit dem regionalen Eignungsgebiet WEG 32 (Nuthe-Birkhorst), geht jedoch darüber hinaus und umfasst zusätzliche Flächen, darunter auch einen Bereich im Nordwesten der ehemaligen Schießbahn West.

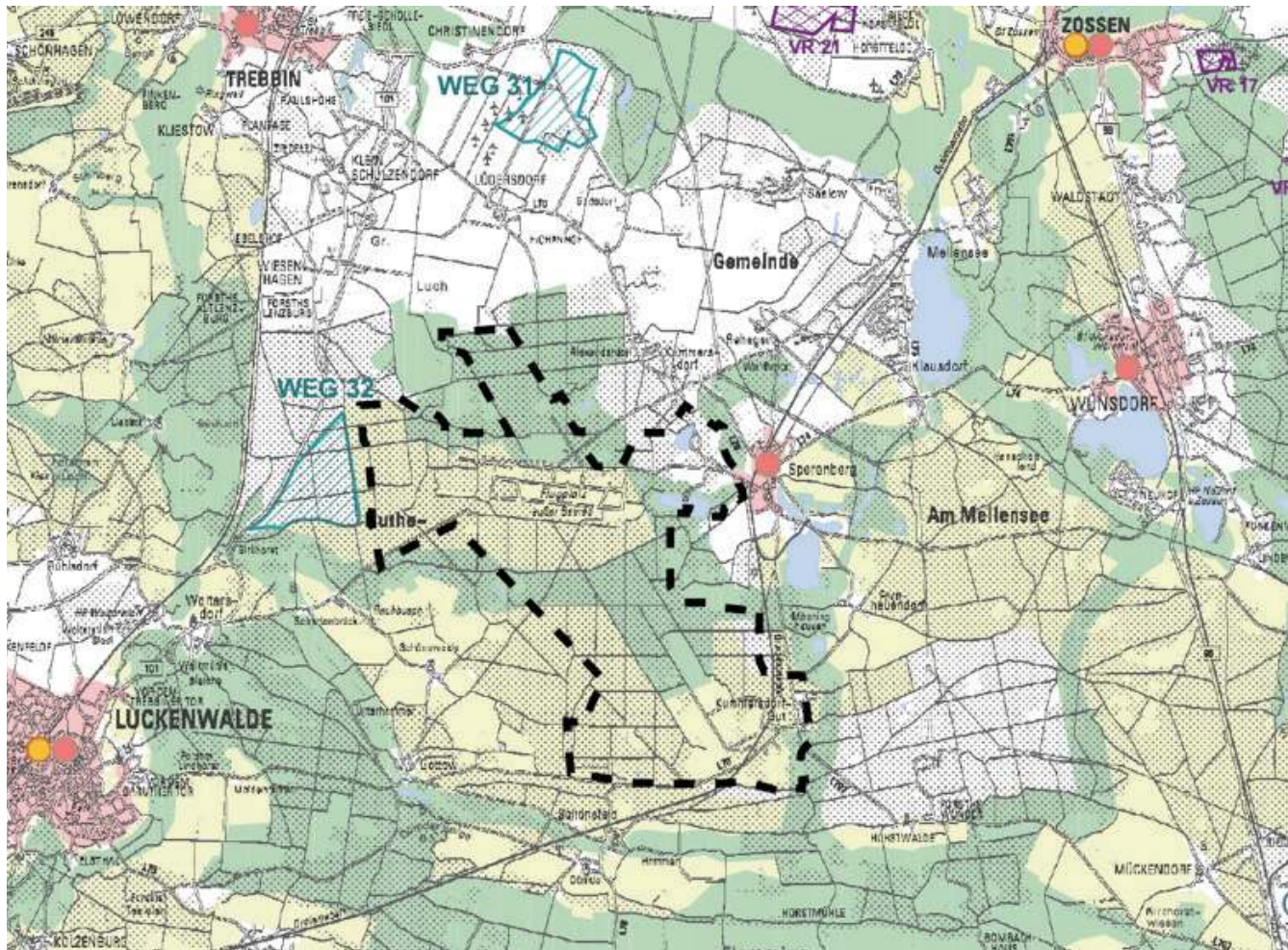


Abb. 3: Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Plankarte, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 2013)

Festlegungen

2. Siedlung

2.1 Allgemeine Siedlungsflächen

2.1.1 (G) Vorzugsräume Siedlung

2.2 Daseinsvorsorge

2.2.1 (G) Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren

2.2.2 (G) Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung

2.3 Standorte für die gewerbliche Entwicklung

L 4.6 (G) Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte (LEP B-B)

2.3.2 (G) Regional bedeutsame gewerbliche Schwerpunkte

3. Freiraum

3.1 Freiraumsicherung

3.1.1 (Z) Vorranggebiete Freiraum

3.1.2 (G) Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten

3.2 Windenergienutzung

3.2.1 (Z) Satz 1 bis 6 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung (WEG)

3.2.1 (Z) Satz 7 bis 9 Potenzialflächen für die Windenergienutzung (PF)

3.2.2 (G) Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung

3.3 Sicherung oberflächennaher Rohstoffe

3.3.1 (Z) Vorranggebiete für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

3.3.2 (G) Vorbehaltsgebiete für die Sicherung oberflächennaher Rohstoffe

Sonstige Darstellungen

— Regionsgrenze

Bebauungsplanung der Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal

In der Gemeinde Am Mellensee wurden mehrere Bebauungspläne zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Flächen der ehemaligen Heeresversuchsstelle beschlossen. So wurde am 4. April 2012 der Bebauungsplan Nr. 12-02 „WGT-Liegenschaft, Sondergebiet Photovoltaik“ aufgestellt. Das Plangebiet umfasst etwa 58,5 Hektar und befindet sich anteilig im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) sowie des Landes Brandenburg, vertreten durch die Brandenburgische Boden Gesellschaft (BBG). Am 6. September 2012 folgten zwei weitere Aufstellungsbeschlüsse: Der B-Plan Nr. 12-03 „Photovoltaikfreianlagen – Start- und Landebahn“ mit einer Fläche von rund 68 Hektar sowie der B-Plan Nr. 12-04 „Photovoltaikanlagen südlich der alten Deponie“ im Ortsteil Kummersdorf-Gut mit etwa 72 Hektar. Beide Pläne wurden ebenfalls von der BBG beantragt.

Auch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal betreibt eine aktive Bauleitplanung zur Sicherung von Flächen für erneuerbare Energien im Umfeld der ehemaligen Heeresversuchsstelle. Am 13. Dezember 2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Schönefeld Nr. 01 „Gewerbegebiet Solarkraftwerk Schönefeld“ beschlossen. In der Sitzung vom 16. Oktober 2012 folgte der Beschluss des Entwurfs einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie die Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB. In derselben Sitzung wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplans Schönefeld Nr. 01 „Photovoltaikanlage auf den ehemaligen Start- und Landebahnen“ beschlossen. Dieser grenzt westlich

an das Plangebiet des B-Plans 12-03 der Gemeinde Am Mellensee an. Ebenfalls am 16. Oktober 2012 beschloss die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Schönefeld Nr. 02 „Windpark Birkhorst“. Das Plangebiet dieses B-Plans schließt unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet der ehemaligen Heeresversuchsstelle an und umfasst das im Regionalplan ausgewiesene Eignungsgebiet für Windenergie (WEG 32, Nuthe-Birkhorst). Zusätzlich werden weitere Flächen westlich der Bundesstraße 101 bis zur Bahntrasse einbezogen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Plans fand im Zeitraum Mai bis Juni 2013 statt.



Abb. 4: Landebahn des ehem. Flugplatz Sperenberg (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Seit 2014 haben sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Raum Sperenberg / Kummersdorf-Gut grundlegend verändert. Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft trat, wurde der alte LEP B-B abgelöst. Der LEP HR konkretisiert die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) und weist die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal dem „Weiteren Metropolenraum“ zu. Damit ist ihre Entwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt, neue Siedlungsflächen sind nur in begrenztem Umfang zulässig. Darüber hinaus legt der LEP HR besonderen Wert auf den Schutz des Freiraumverbunds, die Multifunktionalität des Freiraums, die Nachnutzung von Konversionsflächen sowie die Förderung erneuerbarer Energien.

Auf regionaler Ebene wurde 2019 das Verfahren zur Neuaufrstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 eingeleitet, dessen zweiter Entwurf vom 26.06.2025 vorliegt. Bereits rechtskräftig sind zwei sachliche Teilregionalpläne: Seit dem 23. Dezember 2020 ist Klausdorf als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, und seit dem 23. Oktober 2024 besteht mit dem Vorranggebiet VRW 08 Kummersdorf-Gut (397 ha) eine verbindliche Ausweisung für die Windenergienutzung. Das Gebiet gilt als siedlungsfern und raumverträglich gegenüber dem benachbarten Natura-2000-Gebiet. Insgesamt ist damit aus einem zuvor offenen Planungsrahmen ein konsolidiertes System entstanden, das klare Vorgaben für die künftige Entwicklung der Liegenschaft definiert.

Parallel dazu hat sich auch die bundesgesetzliche Ausgangslage

grundlegend verändert. Mit dem Inkrafttreten des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG, 2023) und den Änderungen im Baugesetzbuch sind die Bundesländer verpflichtet, verbindliche Flächenziele für die Windenergienutzung auszuweisen. Gleichzeitig gilt die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 2 EEG als „überragendes öffentliches Interesse“. Diese Neuregelungen beschleunigen die Regionalplanung und erleichtern die Genehmigungsverfahren erheblich. Für Anwohnerinnen und Anwohner im Umfeld von Windkraftanlagen wurden die Rahmenbedingungen attraktiver, unter anderem durch mögliche finanzielle Beteiligungen und perspektivisch sinkende Stromkosten. Auch die Bürgerbeteiligung wurde in den vergangenen Jahren vereinfacht und gestärkt, wodurch die gesellschaftliche Akzeptanz deutlich zugenommen hat.

Die technologische Entwicklung hat diese Dynamik unterstützt: Moderne Windkraftanlagen erzielen heute höhere Leistungen bei geringerer Anlagendichte, während Photovoltaikanlagen deutlich effizienter und kostengünstiger geworden sind. Damit eröffnen sich neue Nutzungsperspektiven insbesondere auf Konversionsflächen. Gleichzeitig wurden auch die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Mit den Novellen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 45b/c BNatSchG) und dem AGW-Erlass liegen heute standardisierte Prüfkriterien sowie einheitliche Maßstäbe für Signifikanzbewertungen vor. Die frühere Rechtsunsicherheit konnte dadurch verringert werden, sodass ökologische Belange differenzierter abgewogen und durch Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden können, anstelle pauschaler Ausschlusskriterien.

KONZEPTANSÄTZE

Die Entwicklung des Untersuchungsraums Sperenberg / Kummersdorf-Gut ist stark durch die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung geprägt, die den Handlungsrahmen für mögliche Nachnutzungen und Zukunftskonzepte abstecken. Grundlage bilden dabei das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) sowie der seit 2019 gültige Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Während das LEPro die allgemeinen Grundsätze der Raumordnung formuliert, stellt der LEP HR eine deutliche Konkretisierung dar, indem er zwischen verbindlichen Zielen und berücksichtigungspflichtigen Grundsätzen unterscheidet. Der Standort gehört dem Weiteren Metropolenraum an und erfüllt keine zentral-örtlichen Funktionen, sodass er nicht als Schwerpunkt für großmaßstäbliche Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Stattdessen sind lediglich begrenzte Eigenentwicklungsoptionen (EEO gemäß Z 5.5 LEP HR) für den örtlichen Bedarf zulässig, die stets an bestehende Siedlungsbereiche anzuschließen sind (Z 5.2 LEP HR). Es gilt, den maximalen Abstand von 100 m zu vorhandenen Siedlungsgebieten einzuhalten, um Splittersiedlungen zu vermeiden und wenig Freiraum in Anspruch zu nehmen (Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26.06.2025, Seite 22). Lediglich die Ortsteile Sperenberg und Kummersdorf werden nach dem Grundsatz 1.1 des Regionalplans als Vorbehaltsgebiete Siedlung ausgewiesen, in denen „der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist (RP, 2. Entwurf vom 26.06.2025, Seite 11).

Auf regionaler Ebene werden diese Vorgaben durch den Regionalplan Havelland-Fläming weiter differenziert, dessen Fortschreibung seit 2019 läuft und dessen zweiter Entwurf vom 26.06.2025 vorliegt. Hierbei

kommt insbesondere dem Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming eine besondere Bedeutung zu, da dieser im Jahr 2024 das Vorranggebiet VRW 08 innerhalb des Untersuchungsraums ausgewiesen hat. Mit einer Gesamtfläche von 397 Hektar, verteilt auf zwei Teilgebiete, ist dieses Vorranggebiet als siedlungsfern bewertet worden und markiert den Standort klar als Schwerpunktgebiet für die Energiegewinnung durch Windkraft. Gleichzeitig sind keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Schutzgebiete festgestellt worden, was den energetischen Nutzungsschwerpunkt weiter untermauert.

Aus diesen Rahmenbedingungen lassen sich verschiedene inhaltliche Konzeptansätze für die künftige Entwicklung ableiten. Ein zentraler Aspekt ist der Schutz und die Weiterentwicklung des Freiraums. Der Freiraumverbund, wie er im LEP HR definiert ist, darf nicht beeinträchtigt oder zerschnitten werden, sodass künftige Planungen stets mit den Zielen der Freiraumsicherung in Einklang stehen müssen (Z 6.2 LEP HR). Nutzungen wie landschaftsbezogene Erholung, ordnungsgemäße Forstwirtschaft oder sanfte Freizeitangebote gelten dabei als kompatibel und können als Bausteine einer multifunktionalen Freiraumentwicklung verstanden werden. Dieser Ansatz verbindet ökologische, klimatische und freizeitbezogene Aspekte und macht den Standort als Landschaftsraum mit vielfältigen Qualitäten erlebbar.

Ein weiterer maßgeblicher Ansatzpunkt liegt im Bereich Klimaschutz und Energie. Der Ausbau erneuerbarer Energien – insbesondere Windkraft – ist ein prioritäres Ziel der Raumordnung. Gleichzeitig sollen natürliche Kohlenstoffsinken wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete erhalten und entwickelt werden, um zur Minderung klimaschädlicher

Emissionen beizutragen. Damit ergibt sich die Chance, Sperenberg / Kummersdorf-Gut zu einem Modellstandort für die Energiewende zu entwickeln, in dem Windenergienutzung, Landschaftspflege, CO₂-Speicherung und innovative Energiespeicherlösungen kombiniert werden. Durch die Verknüpfung dieser Elemente könnte ein überregional bedeutsamer Energiestandort entstehen, der zugleich als Schaufenster für nachhaltige Technologien und integrierte Landschaftsentwicklung dient.

Darüber hinaus spielt die Nachnutzung der ehemaligen militärischen Konversionsflächen eine Schlüsselrolle. Während in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Ortslagen städtebaulich integrierbare Vorhaben entstehen können, sind in siedlungsferneren Bereichen vor allem freiraumorientierte oder großmaßstäbliche Nutzungen denkbar. Dadurch eröffnen sich Potenziale für innovative Gewerbeformen, die in enger Verbindung mit Energieproduktion, Forschung oder Kreislaufwirtschaft stehen können. Hier könnte eine Art Testfeld für neue Technologien oder ressourcenschonende Produktionsweisen entstehen, dass die Besonderheiten des Standorts – Abgeschiedenheit, Fläche und landschaftliche Einbindung – aufgreift und in Wert setzt.

Die klassische Siedlungsentwicklung spielt dagegen eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der Einordnung in den Weiteren Metropolenraum und der damit verbundenen Vorgaben ist der Wohnungsbau stark eingeschränkt und beschränkt sich auf Eigenentwicklungen für den lokalen Bedarf und Nachnutzung von Bestandgebäuden. Neue Wohnbauflächen dürfen ausschließlich im kleinen Maßstab entstehen und müssen an bestehende Siedlungsgebiete anschließen. Dies bedeutet, dass die Schaffung neuer, großflächiger Wohnquartiere im Untersuchungsraum nicht mit den landes- und regionalplanerischen Zielen

vereinbar ist. Bauliche Verdichtungen im bestehenden Siedlungszusammenhang und die Nachnutzung und Sanierung bestehender Gebäude, insbesondere in Kummersdorf-Gut oder mit guter Anbindung an die bestehende Infrastruktur und Verkehrswege ist aber grundsätzlich möglich.

Die perspektivische Reaktivierung der historischen Königlich-Preußischen-Militäreisenbahn kann für die langfristige Nachnutzung der Gesamtfläche eine bedeutende Rolle spielen. Die schienengebundene Erschließung hätte erhebliche Vorteile: für personengebundene Verkehre als auch insbesondere logistische und gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit potentiellen Produktions-, Forschungs- oder Gewerbestandorten auf der Fläche. Die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal sowie der Landkreis Teltow-Fläming begleiten den Prozess der möglichen Reaktivierung bereits aktiv im Rahmen einer gemeinsamen Arbeitsstruktur. Vor diesem Hintergrund wünschen sich die Gemeinden eine langfristige Sicherung entsprechender Entwicklungskorridore und Trassenoptionen im weiteren Planungsprozess.

Derzeit ist die Schienenstrecke jedoch in privater Hand, Finanzierungsmöglichkeiten zeichnen sich derzeit nicht ab und sind auch abhängig von den zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen auf der Liegenschaft.

Insgesamt ergibt sich aus diesen Rahmenbedingungen ein klares Bild: Der Untersuchungsraum Sperenberg / Kummersdorf-Gut eignet sich weniger für eine klassische städtebauliche Entwicklung, sondern vielmehr für eine Kombination aus Freiraum, Energie und Innovation. Die langfristige Perspektive liegt in der Stärkung des Standorts als Modellregion, in der erneuerbare Energien, nachhaltige Landschaftsentwicklung, Klimaschutz und innovative

Gewerbeformen in einem integrierten Gesamtkonzept verbunden werden. Dabei entsteht die Möglichkeit, die vorhandenen landschaftlichen und infrastrukturellen Potenziale nicht nur für die Region, sondern auch überregional sichtbar zu machen und den Standort zu einem Beispiel für zukunftsorientierte Raum- und Landschaftsentwicklung zu entwickeln.

4.2. FACHBEITRAG MUNITIONSBELASTUNG, BRANDSCHUTZ, ALTLASTEN



1. Historischer Hintergrund und Nutzungsgeschichte

Die WGT-Liegenschaft Sperenberg / Kummersdorf-Gut verfügt über eine mehr als 100-jährige Geschichte militärischer Nutzung. Ab 1871 diente das Areal zunächst der Artillerieprüfung und wurde bis 1945 stufenweise auf rund 3.500 Hektar erweitert. Es entwickelte sich zu einer bedeutenden militärischen Versuchsstelle für Artillerie, Panzer, Festungsbau, Feldeisenbahnen und Kommunikationstechnik. Ab 1932 begann unter maßgeblicher Beteiligung von Wernher von Braun die Erforschung von Raketenwaffen, bevor diese ab 1936 nach Peenemünde verlagert wurde. Ab 1942 fanden im südwestlichen Teil, in der Versuchsstelle Gottow, erste Forschungsarbeiten zum deutschen Atomprogramm statt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gelände durch die Sowjetischen Streitkräfte als Militärflugplatz und Ausbildungszentrum genutzt. Bis zum Abzug nach der Wiedervereinigung wurden von hier aus Personen- und Versorgungsflüge abgewickelt. 1992 ging das Gelände im Rahmen der WGT-Konversion in den Besitz des Landes Brandenburg über. Seither setzt der natürliche Rückeroberungsprozess ein, während viele militärische Bauten zunehmend verfallen oder zerstört sind. Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Gelände heute teilweise mit Kampfmitteln und Altlasten belastet. Die größten Gefahren liegen dabei auf den ehemaligen

Schießbahnen und in den früheren Versuchsanlagen. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (§ 2) zählen zu den Altlasten insbesondere stillgelegte Abfallanlagen und Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen, sofern sie zu schädlichen Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit führen. Kampfmittelbelastungen fallen laut § 3 Abs. 2 BBodSchG jedoch nicht direkt unter den Altlastenbegriff. Erst wenn durch die Zersetzung der Munition Schadstoffe freigesetzt werden und der Boden dadurch kontaminiert wird, ist die gesetzliche Definition einer Altlast erfüllt (vgl. BBodSchG 2012).

Abfallablagerungen (z. B. Hausmüll, Bauschutt) kommen auf dem Gelände nur punktuell vor und stellen im Verhältnis zur Gesamtfläche ein untergeordnetes Problem dar. Auch Grundwasserbelastungen spielen im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung – etwa als „Museum in der Natur“ – eine nachrangige Rolle. In diesem Nutzungskontext beeinträchtigen die Altlasten oder Abfälle die Betretungsfähigkeit des Geländes nicht wesentlich. Erst bei Planung des Nutzungswechsels müsste für den konkreten Standort eine Neubewertung (z. B. vertiefende Gefährdungsabschätzung) erfolgen.

2. Munitionsbelastung

Die gesamte Liegenschaft steht unter Kampfmittelverdacht. Basierend auf einer historischen Luftbild- und Aktenauswertung wurden Flächen mit

unterschiedlichem Gefährdungspotenzial identifiziert. Besonders die ehemaligen Schießbahnen weisen eine hohe bis sehr hohe Störkörperdichte auf (Kategorie C–E).

Artilleriemunition ist auch außerhalb der definierten Schießbahnen zu erwarten. Die Störkörperhäufigkeit wirkt sich direkt auf die Kampfmittelräumkosten aus – mit Preisen zwischen 0,29 €/m² (Kategorie A) und bis zu 3,94 €/m² (Kategorie E), abhängig von Gelände und Bodenbeschaffenheit. Eine sichere Freizeichnung ist insbesondere für zukünftige Nutzungen (z. B. Bauprojekte, Freiflächen-Photovoltaik oder Maßnahmen zum Brandschutz) zwingend erforderlich. In der Vergangenheit lagen Räumkosten für bestimmte Teilflächen bei rund 1,85 €/m², ohne Straßenaufbruch.

3. Altlastenproblematik

Das Gelände ist durch seine langjährige militärische Nutzung erheblich vorbelastet. Eine Altlastenbewertung aus dem Jahr 2008 (GICON) identifiziert insbesondere Belastungen aus der sowjetischen Nutzungsphase zwischen 1945 und 1994. Dazu zählen vor allem:

Altablagerungen von Hausmüll und Bauschutt Boden- und Grundwasserkontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), Schwermetalle und Ammonium. Tanklager und Waschplätze als Hauptquellen der Grundwasserschäden. Besondere Herausforderungen ergeben sich bei baulichen Maßnahmen, etwa durch unterirdische Kerosintanks oder mangelnde Tragfähigkeit des Bodens. Für ein Vorhaben wie das „Museum in der Natur“ stellen Altlasten keine unmittelbare

Einschränkung der Betretbarkeit dar – wohl aber bei künftiger Bautätigkeit, wo Gefährdungsabschätzungen erforderlich sind.

Die Karten Abb. 6 Übersichtsdarstellung Kontamination Boden (Seite 34) und Abb. 7 Übersichtsdarstellung Kontamination Grundwasser (Seite 35) sind aus GICON 2008, Anl. 7 und Anl. 8 im Auftrag der Brandenburgischen Boden GmbH entnommen.

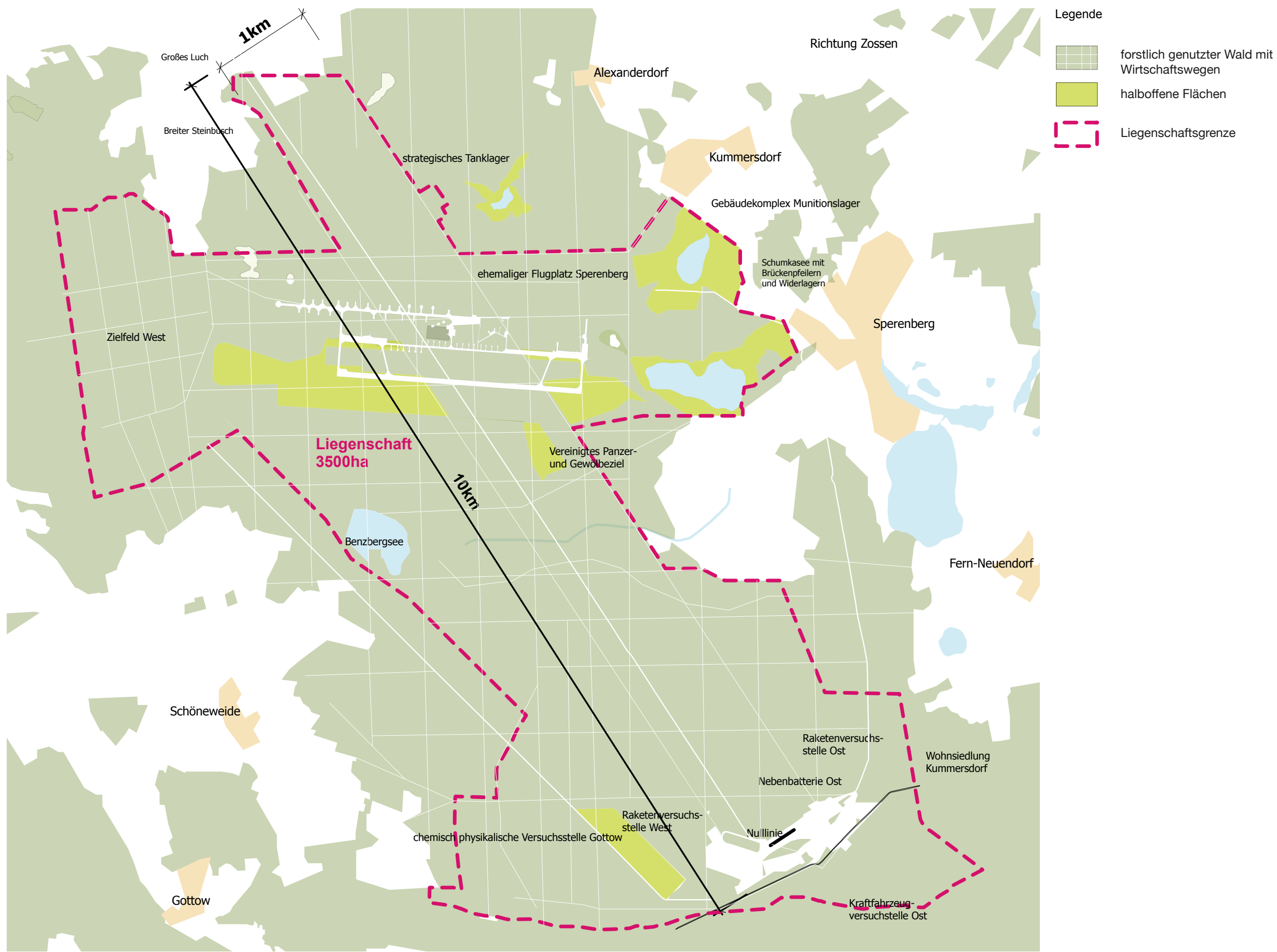


Abb. 5: Übersichtskarte der Liegenschaft (Plankarte, hochC, 2025)

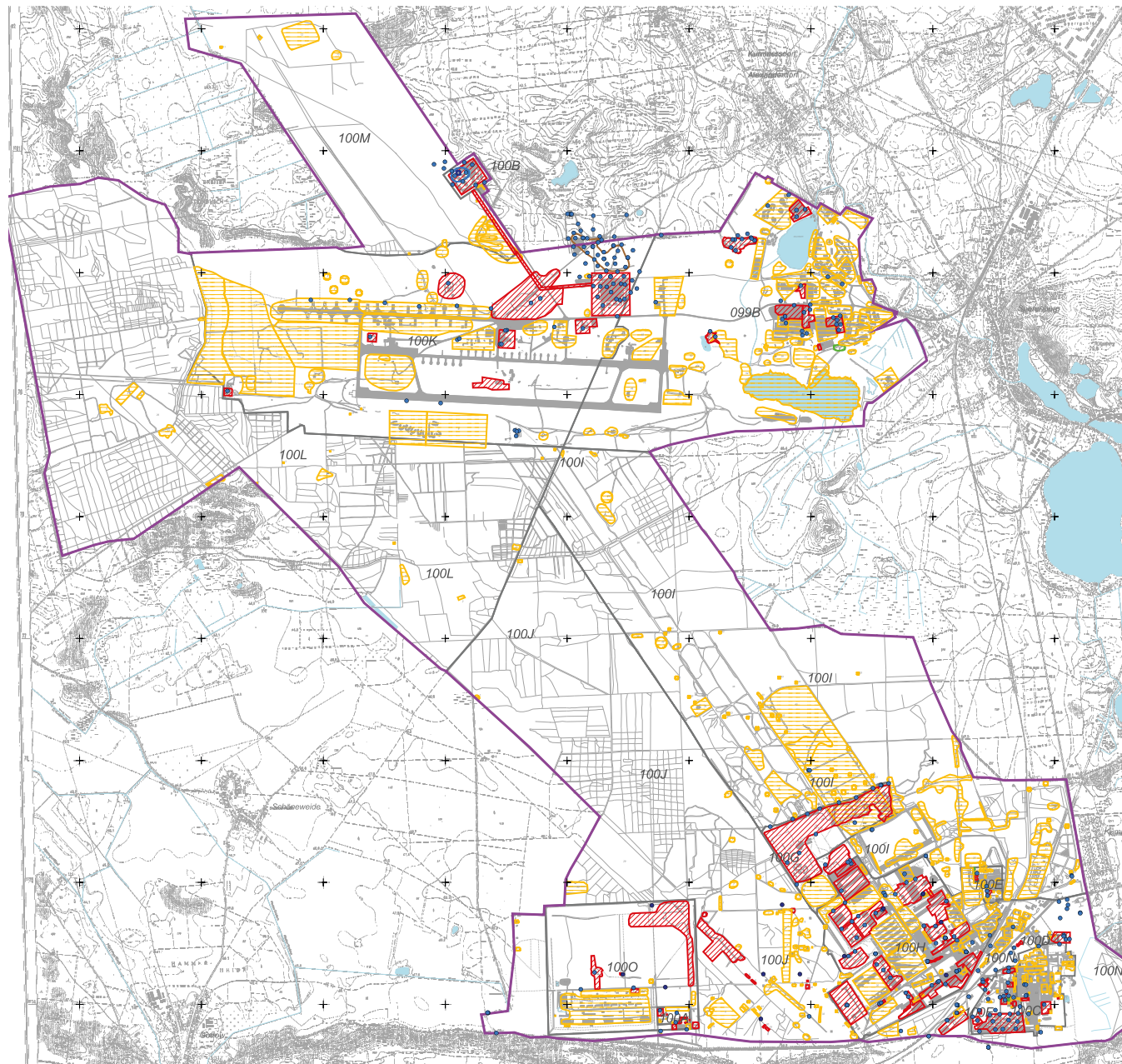


Abb. 6: Übersichtsdarstellung Kontamination Boden (GICON 2008)

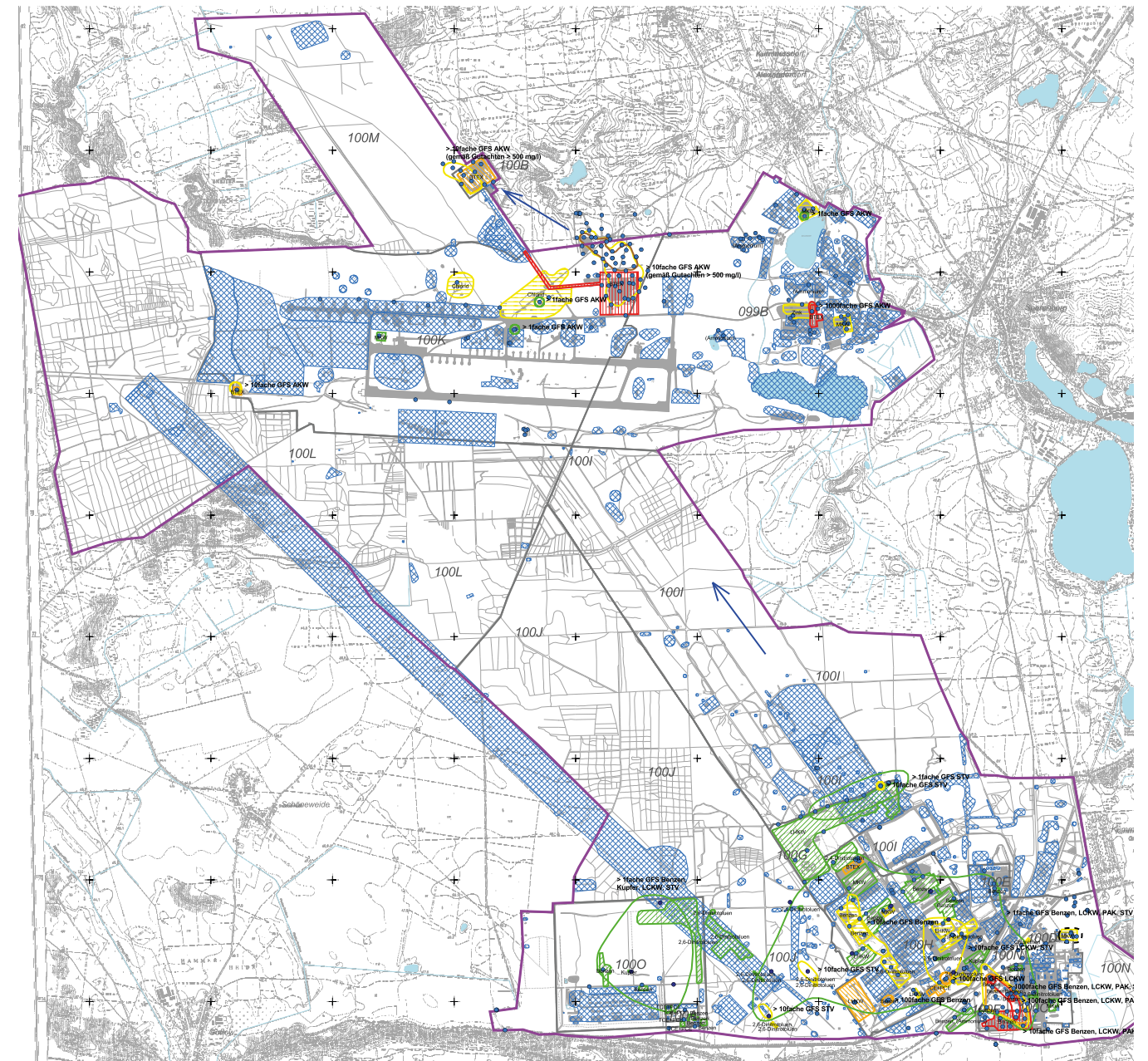
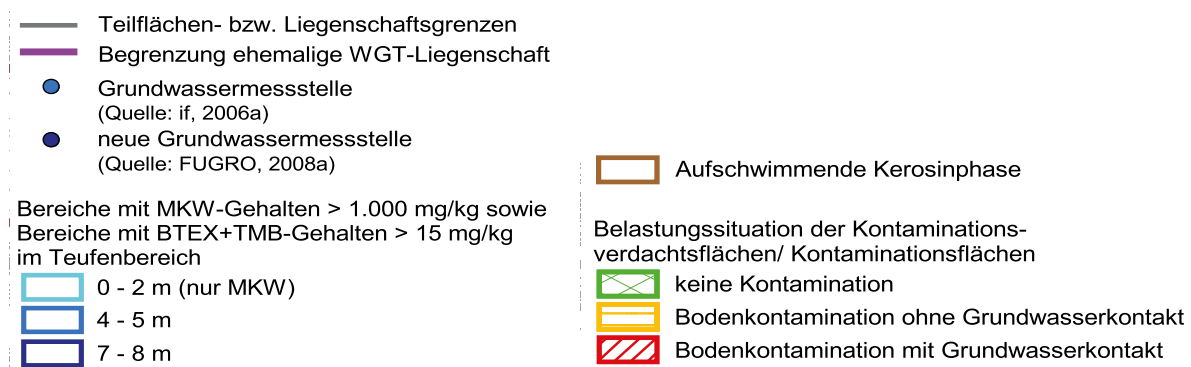


Abb. 7: Übersichtsdarstellung Kontamination Grundwasser (GICON 2008)



4. Brandschutzsituation

Das Gelände der ehemaligen Heeresversuchsstelle ist durch Kampfmittelbelastung und hohe Brandlast besonders gefährdet. Es fehlen Waldbrandschutzschneisen und ein durchgehendes Wegenetz, sodass die örtlichen Feuerwehren im Brandfall nur eingeschränkt eingreifen könnten. Aufgrund der Kampfmittel sind viele Waldflächen zudem nicht zugänglich für forstliche Maßnahmen oder Löscharbeiten.

Empfohlen wird daher der Ausbau von Brandschutzwegen und Schneisen, insbesondere einer Nord-Süd-Achse (ca. 6 km) und einer Ost-West-Achse (ca. 5 km) zur Unterteilung des Geländes in Brandabschnitte. Zusätzlich kann ein Offenlandkonzept mit Beweidung die Brandlast senken und die historische Schießplatzstruktur sichtbar machen – im Sinne des Projekts „Museum in der Natur“.

Die Herstellung von Brandschutzschneisen fällt unter den Begriff „Nichtholzböden“ gemäß

Landeswaldgesetz (LWaldG §§ 1, 2, 8) und gilt als dem Wald dienende Maßnahme. Daher ist sie in der Regel nicht ausgleichspflichtig. Maßnahmen wie Sichtachsen oder Baustraßen gelten hingegen als Waldumwandlung und erfordern Ausgleich. Zuständig sind die Oberförstereien Baruth und Wunsdorf, mit denen bereits Maßnahmen im Rahmen eines Brandschutzkonzepts abgestimmt wurden.

Laut LWaldG § 20 Abs. 1 liegt die Verantwortung für den vorbeugenden Brandschutz bei den Waldbesitzern, die Forstbehörde kann nur in Ausnahmen eingreifen (§ 20 Abs. 2). Ziel aller Maßnahmen ist es, sowohl den Brandschutz als auch den Erhalt der Waldfunktion sicherzustellen.



Abb. 8: Standorte Freiwillige Feuerwehr (Übersicht, hochC, 2014)



Abb. 9: Bauschutt von eingefallenen Gebäuden (Foto, hochC, 2025)



Abb. 10: Schotter und Trümmer der eingefallenen Gebäude (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Seit der Übernahme durch das Land Brandenburg wurden in Teilbereichen der Liegenschaft Maßnahmen zur Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten durchgeführt. Besonders im Zusammenhang mit geplanten Erschließungen und im Rahmen der Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes fanden punktuelle Räumungen in Höhe von knapp 2 Mio. Euro (BBG, 2025) statt. Somit wurde ein wichtiger Schritt in Richtung Munitionsfreiheit getan, jedoch bleibt der größte Teil des Areals weiterhin kampfmittelverdächtig – insbesondere entlang der ehemaligen Schießbahnen, auf Testflächen und in wenig erschlossenen Waldbereichen.

Auch wenn in einigen Zonen Fortschritte in der Gefährdungsbewertung erzielt wurden, kann von einer flächendeckenden Freigabe noch keine Rede sein. Für viele geplante Nutzungen – sei es Baumaßnahmen, der Ausbau Erneuerbare Energien, Tourismus oder Naturschutzpflege – ist eine detaillierte Räumkosten- und Risikoabschätzung weiterhin erforderlich. Die Kampfmittelthematik bleibt damit ein dominantes Thema, damals wie heute, und beeinflusst maßgeblich die Möglichkeiten einer künftigen Entwicklung des Areals.

Zum Thema Altlasten wird hier nachrichtlich eine Stellungnahme der Kreisverwaltung zitiert, die sehr treffend die aktuellen Informationen zusammenfasst und die Grundlagenzusammenstellung des Entwicklungskonzepts ideal ergänzt. (Quelle: Mail 27.6.2025, Andreas Isenberg Kreisverwaltung Teltow-Fläming Wasser, Boden, Abfall).



Abb. 11: Datenauszug: Sperenberg/Kummersdorf-Gut, Kreisverwaltung Teltow-Fläming

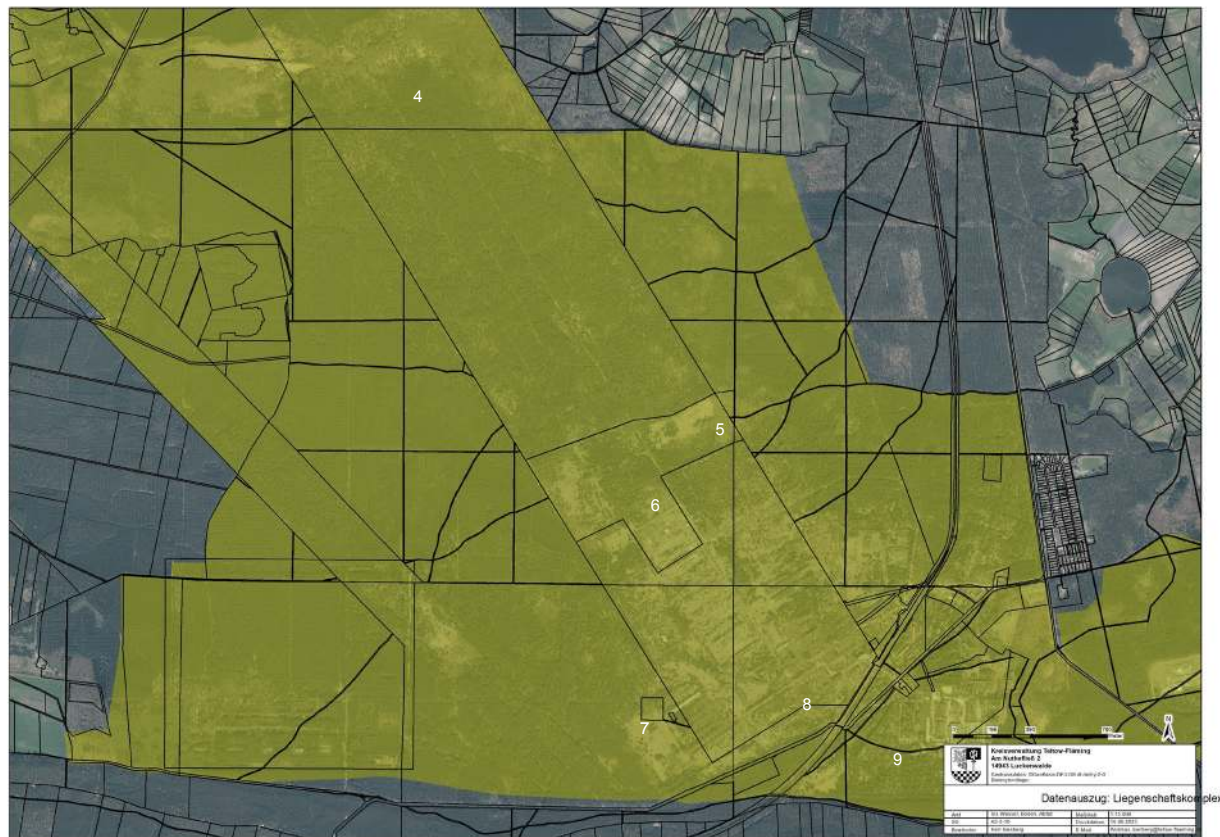


Abb. 12: Daten Auszug: Liegenschaftskomplex, Kreisverwaltung Teltow-Fläming

Karte mit Nummerierung der Liegenschaftsteile mit neuen Informationen hinsichtlich der Altlastenbearbeitung auf Teilflächen des Liegenschaftskomplexes im Zeitraum zwischen 2014 und 2025:

Karte 1 Sperenberg (Nordteil)

- 1 Außentanklager 100 B: Errichtung neuer Grundwassermessstellen zur Eingrenzung der Schadstofffahne im Grundwasser 2014/2015 und 2020
- 2 Innentanklager 100K, KF 13: Sanierungsplanung 2018, Monitoring 2020, 2021, 2023 und ggf. weitere Monitoringzyklen
- 3 NSG Teufelssee: 2 Bauabschnitt Revitalisierung und Abfallberäumung 2014/2015
- 4 Grundwassermonitoring zur Überwachung von Grundwasserkontaminationen im Liegenschaftskomplex Sperenberg/Kummersdorf-Gut (teilflächenübergreifend) in den Jahren 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025

Karte 2 Kummersdorf-Gut (Südteil)

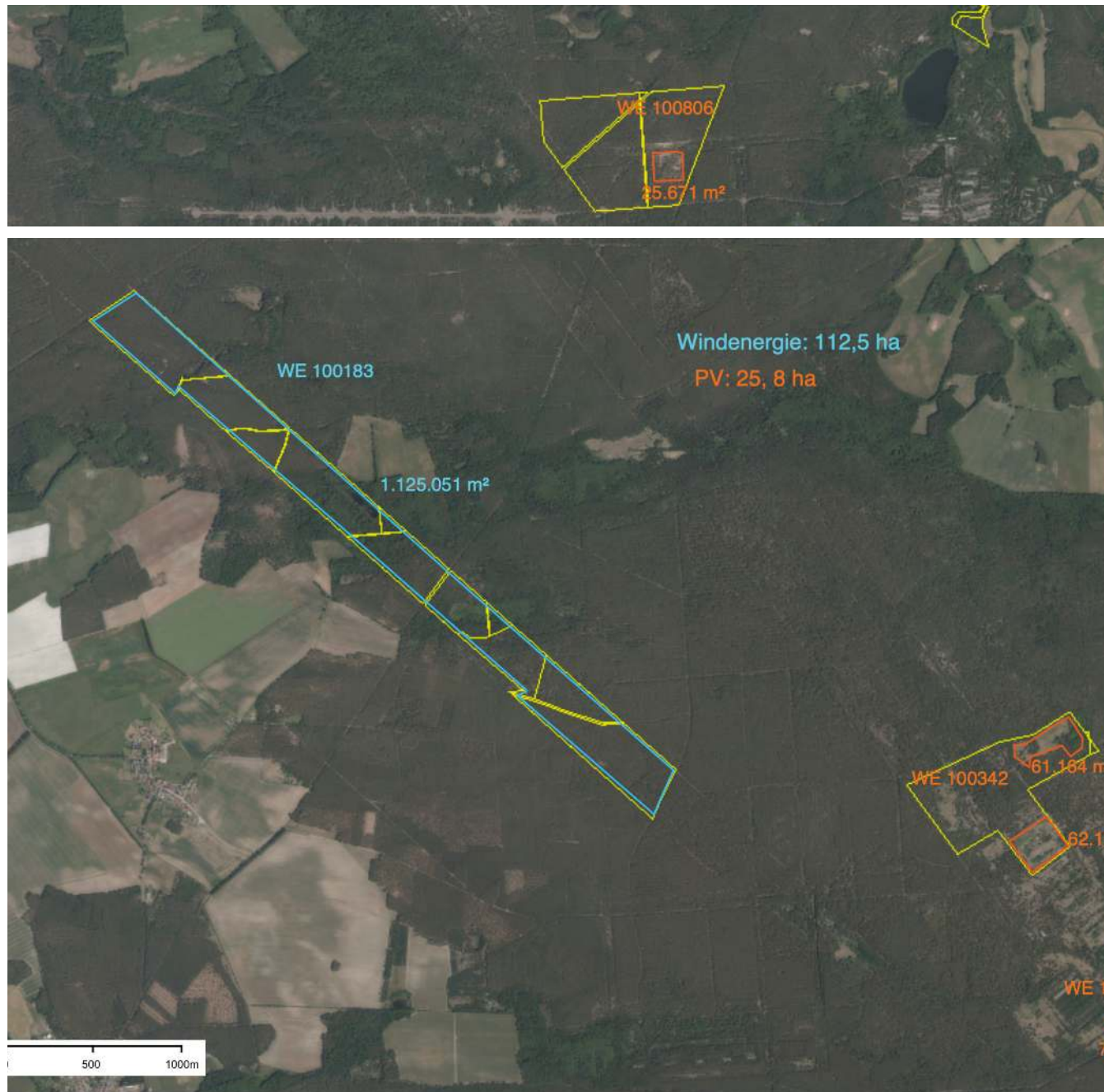
- 4 Grundwassermonitoring zur Überwachung von Grundwasserkontaminationen im Liegenschaftskomplex Sperenberg/Kummersdorf-Gut (teilflächenübergreifend) in den Jahren 2013, 2014, 2015, 2016, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025
- 5 Müllkippe Kummersdorf-Gut (Deponie-Süd) 100G: Deponiesicherung, abfallrechtliche Voruntersuchung und Testfelder Kampfmittelräumung 2024/2025
- 6 Reifenlagerplatz 100H, KF 22: Orientierende Erkundung 2022/2023
- 7 Tierhaltungsfläche 100H, KF 34w: MIP-Sondierungen zur Erkundung der LCKW-Fahne im Grundwasser 2023/2024
- 8 Wäscherei 100H, KF 35: Detailuntersuchung 2020/2021
- 9 Tanklager Süd 100F: Detailuntersuchung und Rückbau von tanktechnischen Anlagen (KF3, KF 13, KF18, KF 20 und KF 21) 2024/2025

Anmerkungen:

Positionierung der Zahl „4“ zentral, gilt für den gesamten Liegenschaftskomplex

Positionierung der Zahlen 1-3, 5-9 ungefähr am Standort der jeweiligen Altlastenbearbeitung

bearb. A. Isenberg, 27.06.2025



Teilflächen - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Zu den schon 2014/2015 konzeptionell für Photovoltaik im Bereich der Wirtschaftseinheit (WE) 100342 ausgewiesenen orange umrandeten Teilflächen teilt die BImA Folgendes mit (Mail Frau Falb, 8.8.2025 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Hauptstelle Berlin – Sparte Portfoliomanagement):

WE 100342 Östliche Teilfläche (Deponie) (Größe ca. 61.164 m²):

Hierbei handelt es sich um die Fläche einer teilberäumten Abfallablagerung der WGT (Westgruppe der sowjetischen Truppen). Diese wird bei der Unteren Bodenschutzbehörde als Altablagerung mit der Bezeichnung „ehem. große östliche Deponie“ geführt. In den 1990er Jahren wurden Zweidrittel der Ablagerung beräumt. Hierbei wurde eine hohe Kampfmittelbelastung



Abb. 13: Teilansicht EE/ Altlasten Flächen (BImA, 2025)

festgestellt. Auch auf dem nicht beräumten Bereich ist mit einer entsprechend hohen Kampfmittelbelastung zu rechnen. Die Tochtergesellschaft der BImA, die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH (GESA), erarbeitet für den Standort eine Vorzugsvariante nach Auswertung der Kampfmittelsituation, des bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarfs und naturschutzfachlicher Belange. Im Falle einer kompletten Beräumung

(Rückbau) der Fläche oder einer Abdeckung wäre eine Nachnutzung als PV-Fläche möglich und interessant (da dann kampfmittelberäumt). Die Oberfläche wäre dann auch nach Rückbau oder Abdeckung für eine PV-Aufstellung geeignet herzustellen. Die Kosten für einen Rückbau oder eine Abdeckung liegen im einstelligen Millionenbereich.

WE 100342 Südliche Teilfläche (Deponie) (Größe ca. 62.197 m2):

Diese Fläche ist eine befestigte Fläche, auf der sich Teile von ehemaligen Lagerhallen der WGT befinden. Im Süden sind die Lagerhallen zum Teil ohne Dach (lediglich Betonsäulen und einzelne Betonwände), im Nordwesten eine überdachte Lagerhalle. Auf der Fläche lagern Haufwerke eines ehemaliger Kompost- bzw. Recyclingbetriebs. Es handelt sich um Holzspäne und ein Boden/Holzgemisch mit Anteilen von Klärschlamm. Des Weiteren gibt es ein verfallenes Pförtnerhäuschen und eine ehemalige Tankstelle. Nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde besteht Handlungsbedarf zur Beprobung, Deklarationsanalytik und fachgerechten Entsorgung ggf. Gefahrenbewertung erforderlich. Für die Herrichtung für eine PV-Nachnutzung könnten die (Leichtbau)hallen und die Haufwerke entsorgt und die Tanks der Tankstelle rückgebaut werden. Der Aufwand ist geringer einzuschätzen als für die östliche Teilfläche. Die Betonplatten der Bodenbefestigung könnten verbleiben.“ (Anpassung des Zitats: Der Begriff NVA wurde nachträglich zu WGT korrigiert)

Im Bereich der Teilflächen bestehen sowohl altlastenbezogene als auch kampfmitteltechnische Belastungen, die in den vergangenen Jahren untersucht und teilweise bereits bearbeitet wurden und die auch künftig weitere Maßnahmen erforderlich machen. In den letzten zehn Jahren wurden umfangreiche Erkundungen zu Altlasten und Kampfmitteln durchgeführt. Ziel war es, die Belastungssituation insbesondere im Hinblick auf Boden- und Grundwasserschutz sowie auf sicherheitsrelevante Aspekte näher zu bestimmen. Parallel dazu wurde im Rahmen der Detailerkundung das Tanklager Süd mit insgesamt 362 Tanks im Zeitraum von 2018 bis 2025 zurückgebaut. Diese Maßnahme stellt einen bedeutenden Schritt zur

Reduzierung stofflicher Risiken auf der Liegenschaft dar. Die hierfür angefallenen Kosten belaufen sich auf rund 1,398 Mio. Euro. (BlmA, 2025)

Unabhängig von einer zukünftigen Nutzung bestehen weiterhin bodenschutzrechtliche Verpflichtungen. Vorgesehen ist insbesondere der Rückbau des Innentanklagers. Auf Grundlage der Erfahrungen aus dem Rückbau des Tanklagers Süd werden hierfür Kosten in einer Größenordnung von etwa 1,1 Mio. Euro angenommen. (BlmA, 2025) Darüber hinaus sind weitere Erkundungen im Bereich Kummersdorf-Gut erforderlich, um die Belastungssituation differenzierter bewerten zu können.

Ein zentrales Element der Altlastenthematik stellt die Altablagerung „ehemalige große östliche Deponie“ dar. Für diesen Bereich ist entweder eine Beräumung (Rückbau) oder eine Sicherung durch Abdeckung vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Kampfmittelbelastung ist die Durchführung entsprechender Maßnahmen jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Insbesondere die Kosten für eine mögliche Kampfmittelräumung im Zuge eines Rückbaus der Altablagerung lassen sich derzeit nur grob abschätzen und werden mit etwa 5 Mio. Euro veranschlagt, wobei von einem großen Schwankungsbereich auszugehen ist. (BlmA, 2025)

Alle zukünftigen Kampfmittelräummaßnahmen im Bereich der Ablagerung erfolgen als öffentlich-rechtlich veranlasste Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes oder zur Gefahrenabwehr. Sie stehen damit zunächst nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einer späteren Flächenentwicklung. Im Zuge solcher Maßnahmen werden neben dem eigentlichen Deponiekörper auch zusätzliche Flächen für Zufahrten, Logistik-, Bewegungs-, Lager- und Aufstellflächen benötigt und entsprechend geräumt.



Abb. 14: Hergerichteter Brandschutzweg (Foto, hochC, 2025)

Die bundeseigene Teilfläche im unmittelbaren Bereich des Deponiekörpers umfasst etwa 12,4 ha. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Kampfmittelräummaßnahmen etwa 50 bis 70 % dieser Fläche – also rund 6,2 bis 8,7 ha – vollständig oder zumindest eingeschränkt von Kampfmitteln geräumt werden. (BlmA, 2025) Damit würde ein erheblicher Teil

des Areals bereits im Zuge der öffentlich-rechtlichen Maßnahmen sicherheitstechnisch bearbeitet.

Munitionsbelastung/Brandschutz

Die Umsetzung des 1. Bauabschnitts des durch die, im Auftrag des Landes Brandenburg, BBG beauftragten Waldbrandschutzkonzeptes ist bereits abgeschlossen.



Abb. 15: Brandschutzschneise (Foto, hochC, 2025)



Abb. 16: Brandschutzschneise (Foto, hochC, 2025)

Mit dem 2. Bauabschnitt wurde ab September 2025 begonnen.

Im Rahmen dieser Umsetzungsmaßnahmen für die Brandschutzschneisen erfolgte neben Rodungsarbeiten vor allem auch eine umfangreiche Munitionssuche, -beräumung und -freigabe für die Wege und wegebegleitende Flächen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden durch die neugeschaffenen wegebegleitenden und gut belichteten Offenlandflächen auch Synergieeffekte mit dem Naturschutz realisiert.



Abb. 17: Brandschutzweg (Foto, hochC, 2025)

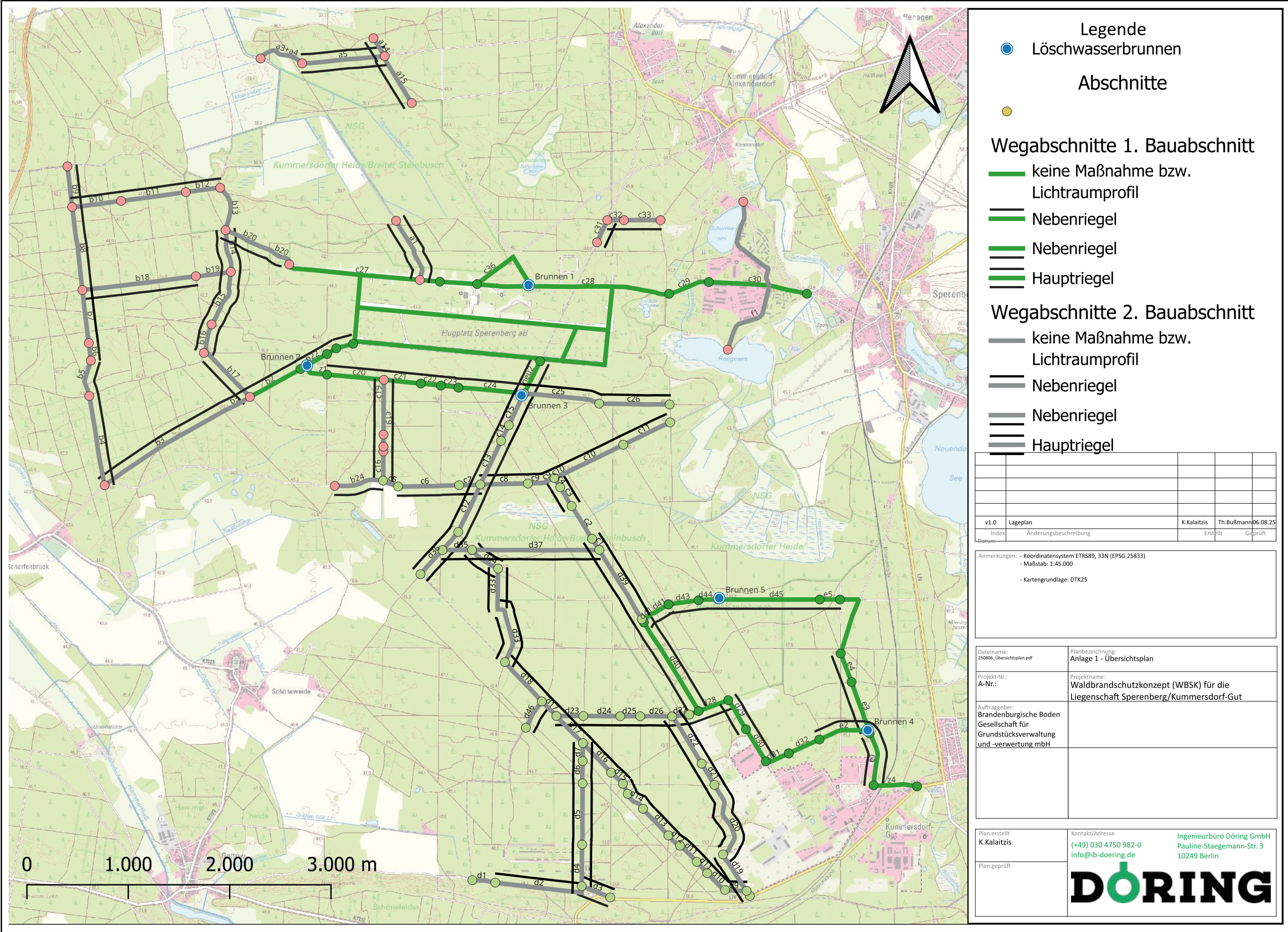
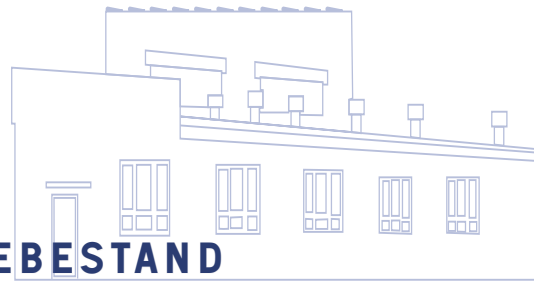


Abb. 18: Waldbrandschutzkonzept - Übersichtsplan (Ingenieurbüro Döring, 2025)

KONZEPTANSÄTZE

Die Räumung der Munitionsbelastung stellt eine zentrale Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung des Gebiets dar. Insbesondere für das Museum Kummersdorf-Gut sind munitionsfreie Bereiche für eine museumstouristische Nutzung wichtig. Trotz bereits erfolgter Räummaßnahmen sind die Mehrheit der Wege und Bereiche derzeit noch nicht offiziell begehbar, was die Erschließung und Nutzung des Geländes weiterhin einschränkt. Auch im Hinblick auf wissenschaftliche Forschung sowie potenzielle Nachnutzung bietet eine großflächige Räumung erhebliche Vorteile, da sie die Fläche erst in ihrer Gesamtheit nutzbar macht. Kurz- bis mittelfristig ist es jedoch zielführender, die Munitionssuche und -beräumung auf Teilflächen für wirtschaftliche Nachnutzungen sowie für Nutzungen durch den vor Ort aktiven Verein durchzuführen, die Gegenstand des vorliegenden Entwicklungskonzeptes sind.

4.3. FACHBEITRAG GEBÄUDEBESTAND



Die Gebäudeaufnahme auf dem Gelände erfolgte vor Ort anhand von Planskizzen und – soweit zugänglich – durch Fotodokumentation. Unterstützt wurde die denkmalbezogene Zuordnung teils durch den Förderverein Historisch-Technisches Museum Versuchsstelle Kummersdorf. Auf dieser Basis konnten die meisten Gebäude topografisch verortet und in Datenblättern dokumentiert werden. Diese enthalten u. a. Angaben zur Nummerierung nach Karte und Denkmalliste des BLDAM, zur Nutzung, zu Fotos, Abmessungen, Bauweise, Dachform, Bauzustand, Baualter sowie zu denkmalgerechten Nutzungsvorschlägen. Die Informationen dienen nicht nur der Schätzung von Grobkosten, sondern auch als Grundlage für Nachnutzungs- oder Rückbauüberlegungen sowie zur Bildung sinnvoller Teilgebiete für eine spätere Entwicklung.

Im Gesamtareal konzentrieren sich die Gebäude auf zwei Hauptbereiche: die Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut mit Kasernen, Offizierskasino, Wasserturm, Schießbahnen, Raketen- und Fahrzeugversuchsanlagen sowie die chemisch-physikalische Versuchsstelle in Gottow – und auf die Garnison bzw. den Flugplatz Sperenberg mit Pionieranlagen, Flugplatzinfrastruktur und weiteren baulichen Relikten. Die Gebäudearten sind vielfältig und reichen von Verwaltungs- und Gemeinschaftsbauten über Werkstätten, Labore, Hallen, Wohn- und Wirtschaftsgebäude bis hin zu Versuchsanlagen

wie Raketenprüfstände, Beobachtungsbunker oder Messtechnik entlang der Schießbahnen. Die Bauweise variiert je nach Entstehungszeit – von traditionellem Mauerwerk und Holz über Beton- und Stahlbetonbauten bis hin zu industriellen Montagebauten, letztere vor allem ab den 1960er Jahren. Leichtbauten aus späterer Zeit sind nur noch vereinzelt erhalten.

Die Gebäude auf dem Gelände lassen sich anhand charakteristischer Gestaltungsmerkmale, unter Einbezug späterer baulicher Veränderungen, in drei Baualtersgruppen gliedern: in Bauten aus der Zeit von 1875 bis 1918, aus den 1920er Jahren bis 1945 sowie aus der Phase von 1945 (bzw. ab 1953) bis 1994, der sogenannten WGT-Zeit. Diese Zuordnung stimmt weitgehend mit den Ergebnissen der historisch-gene-tischen Rekonstruktion überein und lässt sich durch die Nummerierung in der topografischen Karte nachvollziehen (vgl. Mull und Partner/BIMA 2000).

1875 - 1918

Die erste Bauphase zwischen 1875 und 1918 fällt mit dem Bau der Kaiserlichen Militäreisenbahn (K.M.E.) zusammen, die als Voraussetzung für die Erschließung der Standorte Kummersdorf-Gut und Sperenberg diente. In dieser Zeit entstanden die ersten Gebäude in beiden Bereichen. Trotz ihrer Vielfalt zeichnen sich diese Bauten meist durch Klinkermauerwerk, geneigte Dächer, verzierte Gesimse oder Traufbereiche sowie gegliederte Fassaden aus, was auf einen gestalterischen

Anspruch und eine übergeordnete räumliche Planung hinweist. Das historische Straßenpflaster ist in vielen Bereichen noch erhalten. Zu den typischen Bauten aus dieser Zeit in Kummersdorf-Gut zählen unter anderem der Bahnhof „Kummersdorf Schießplatz“, die Kommandantenvilla, das Hauptkasernengebäude, der Pferdestall, das Offizierskasino, das Zeughaus, die Lehrwerkstatt, der Wasserturm sowie der Wetterbeobachtungsturm an der Straße nach Schönefeld. Im Bereich der Eisenbahnpioniere am Schumke- und Heegensee entstanden Bauten wie die alte Kommandantur, ein weiterer Wasserturm, ein Eiskeller, Mannschaftsgebäude entlang der Zufahrt zum Schumkesee, ein Lokschuppen sowie eine Modellbauhalle für den Brückenbau (vgl. Fleischer 1995, S. 11/12).

1920 - 1945

Nach dem Versailler Vertrag ist nicht genau bekannt, wann die Bautätigkeit an der Heeresversuchsstelle wieder aufgenommen wurde, doch deuten die Bauformen darauf hin, dass die ersten Gebäude bereits Anfang der 1920er Jahre entstanden sind. Auch in dieser Phase lag der Bautätigkeit eine räumliche Gesamtplanung zugrunde, was sich noch heute an der erhaltenen Straßenführung erkennen lässt. Im Bereich der Eisenbahnpioniere am Schumke- und Heegensee wurden größere Gebäude wie Kasinos und Unterkünfte an der Zufahrt zum Schumkesee ergänzt. Außerdem entstanden entlang der Straße vom Wachgebäude zum Flugplatz kleinere Wohngebäude und eine Feuerwache. In Kummersdorf-Gut erfolgten in dieser Zeit wesentliche Erweiterungen: unter anderem die alte Kraftfahrzeugversuchsstelle, Messhäuser und Laborgebäude an der Schießbahn Ost, ein Kameradschaftsheim mit Küche und Speisesaal,

Kommandantur, Hauptwache, Poststelle sowie zahlreiche Wohngebäude für Beamte und Heeresarbeiter. Außerhalb des ursprünglichen Areals entstanden zusätzlich die neue Kraftfahrzeugversuchsstelle südlich der Straße nach Schönefeld mit Maushalle und Teststrecke (Gottsdorf ist nicht Teil der Bearbeitung), die chemisch-physikalische Versuchsstelle inklusive Atomversuchsstelle Gottow sowie die Raketenversuchsstellen West und Ost (vgl. Fleischer 1995, S. 37-59).

1945-1994

Nach der Übernahme des Areals durch die Westgruppe der Truppen (Sowjetarmee) befanden sich vor allem Transporteinheiten vor Ort, während militärische Forschung im Untersuchungsgebiet in dieser Zeit nicht bekannt ist. Die meisten bestehenden Gebäude wurden weiterhin genutzt und erhielten einen ockerfarbenen, später einen grauen Kalkanstrich, auch über Klinkermauerwerk. Es entstanden verschiedene neue Bauten, darunter Wohnblocks aus unterschiedlichen Zeiten, eine Schule und Läden (in Kummersdorf-Gut inzwischen abgebrochen), ein Kasino mit Saal im Wohnbereich Schumkesee, eine Großbäckerei, Fahrzeughallen, drei Heizwerke mit hohen Schornsteinen sowie kleinere Wach- und Technikgebäude. Eine bedeutende Erweiterung war 1956 der Neubau des Flugplatzes in West-Ost-Richtung, inklusive Start- und Landebahn, Rollbahn und Bereitstellungsflächen, sowie einem Abfertigungsgebäude, Tower und Hangar. Die Gebäude dieser Bauphase entstanden bis Mitte der 1980er Jahre und entsprechen überwiegend den typischen DDR-Typenbauten, die oft außerhalb der Kasernenmauern errichtet wurden. Auffällig ist, dass in dieser Zeit viele Straßen und größere Flächen



Abb. 20: Ansicht des Zeughauses von Nordwesten erbaut 1890 (Foto, hochC, 2014)



Abb. 22: Eines der Messhäuser an der Schießbahn Ost, erbaut um 1930 (Foto, hochC, 2014)



Abb. 19: Kaserne Sperenberg Pionierübungsplatz (Historische Postkarte, um 1930)



Abb. 21: Klimasimulationshalle in der Kraftfahrzeugsversuchsstelle um 1930 (Foto, hochC, 2014)

betoniert wurden. Die Instandhaltung älterer Gebäude war oft mangelhaft oder erfolgte mit minderwertigen Materialien, so wurden viele Dächer durch Wellplatten ersetzt, die weniger langlebig sind, was zu größeren Schäden führte.

Einschätzung des Baubestands

Die Gebäude im Bereich der Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut und Sperenberg befinden sich überwiegend in einem sehr schlechten Bauzustand. Besonders häufig sind Schäden an der Dachdeckung und Dachkonstruktion festzustellen, was zu erheblichen Folgeschäden in den darunterliegenden Geschossen geführt hat. In den meisten Fällen sind die Bauten daher den Bauzustandsklassen 4 und 5 zuzuordnen. Nur wenige Ausnahmen, wie die Modellbauhalle für Brückenbau am Schumkesee, der Wasserturm im Kasernengelände oder der Hangar auf dem Flugplatz, zeigen einen etwas besseren Zustand (Bauzustandsklasse 3). Besonders betroffen sind Gebäude mit Holzbalkendecken und Holzdachwerken, da diese durch die fortschreitende Durchfeuchtung stärker geschädigt wurden als Bauten mit Stahlbetonkonstruktionen. Zudem sind Ausbauteile wie Türen und Fenster größtenteils nicht mehr vorhanden oder stark beschädigt. Auch die technische Gebäudeausstattung ist vollständig unbrauchbar – entweder beschädigt, gestohlen oder veraltet. Viele Gebäude sind heute nicht mehr gefahrlos begehbar, da insbesondere Deckenbereiche einsturzgefährdet sind. Hinzu kommen offene Abwassergruben oder -einläufe, die durch Bewuchs verdeckt und damit ein zusätzliches Sicherheitsrisiko darstellen.

Die Ursachen für den schlechten Zustand liegen teilweise bereits in der Zeit vor 1994, als insbesondere die Dachbereiche durch Materialmangel unzureichend instand gehalten wurden. Seitdem steht der Großteil der Gebäude leer, und trotz Bewachung kam es zu Vandalismus, Brandstiftung und Diebstahl. Witterungseinflüsse, eindringende Feuchtigkeit, Frost und Bewuchs haben die Bausubstanz weiter geschädigt.

Die bauliche Entwicklung der Heeresversuchsstelle gliedert sich in drei Hauptphasen: 1875–1918, 1918–1945 und 1945–1994. Nach 1994 wurden die Gebäude weitgehend aufgegeben. Vor allem Bauten aus den beiden ersten Phasen wurden in die Prioritätenliste des BLDAM aufgenommen, da sie die Entwicklung des Standorts in ihrer Gesamtheit dokumentieren. Ausnahmen bilden nur wenige Gebäude aus der letzten Bauetappe, wie etwa am Flugplatz, deren Bauweise sich von den typischen DDR-Typenbauten unterscheidet. Insgesamt zeigt sich, dass fast alle erhaltenen Gebäude umfassend sanierungsbedürftig sind, während einzelne Relikte wie Versuchsstände oder Bunker aus Stahlbeton trotz Teilerstörung noch vorhanden sind. Die erfassten Daten wurden in Datenblättern dokumentiert und bilden die Grundlage für Grobkostenschätzungen und konzeptionelle Überlegungen zur zukünftigen Nutzung oder zum Rückbau.

Bauzustandsklasse	Schäden
5	umfassend geschädigt
4	starke Schäden
3	mittlere Schäden
2	leichte Schäden
1	ohne sichtbare Schäden
Außerhalb der Klassifizierung	Einsturz oder Totalverlust

Abb. 23: Einordnung in Bauzustandsklassen



Abb. 25: Nicht fertig gestellter Bau der Montagehalle für den Mauspanzer, erbaut bis 1945 (Foto, hochC, 2014)



Abb. 24: Ehemalige Großbäckerei im Gebiet Schumkasee, erbaut um 1980 (Foto, hochC, 2014)



Abb. 26: Tower im Flugplatzgelände (Foto, hochC, 2014)



Abb. 27: Verfallenes Gebäude im Süd-Osten von Kummersdorf (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Was hat sich bis 2025 verändert?

- Der Zustand von Gebäuden und baulichen Zeugnissen hat sich weiter verschlechtert.
- Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen sind kaum zu verzeichnen.
- Der Aufwuchs ist im gesamten Areal, auch in teilzerstörten Gebäuden und baulichen Zeugnissen so weit fortgeschritten, dass die Erreichbarkeit z.T. nicht mehr gegeben ist und bei der Erfassung nur eingeschränkt Fotoaufnahmen möglich waren.
- Die Baukosten sind seit 2014 erheblich angestiegen, zusätzlich kostensteigernd für Sanierungs- und Notsicherungsmaßnahmen wirkt der weiter fortgeschrittene Verfall.
- Die Erfassung des Gebäudebestands wurde um die Gebäude aus WGT-Zeit ergänzt.

Erfassung und Analyse

Die Gebäudeerfassung und -einschätzung folgt im Wesentlichen der Methodik und Herangehensweise aus der Studie 2013/14.

An Lage, Zuordnung und Bedeutung der Baulichkeiten hat sich seither nichts verändert. Als Kartengrundlage dienen nach wie vor die topografischen Karten von 2007.

Auswertung und Dokumentation

Für die wichtigsten Bauten, insbesondere für Denkmale der Prioritätenliste, werden die Datenblätter hinsichtlich Bauzustand, eventuell neuer Erkenntnisse und mit neuem Fotomaterial fortgeschrieben (s. Anhang).

Im Ergebnis der Bestandserfassung sind Baualter, Nutzung und Denkmale in 7 Teilkarten dargestellt.

Die ehemaligen Wohnungsstandorte sind auf 2 gesonderten Teilkarten dargestellt (s. unter 5.2.)

Fortschreibung der Grobkostenschätzung (Sanierung, Notsicherung, Abbruch) mit neuem Konzeptansatz für die Gebäude der Liegenschaft, getrennt nach Bereichen. Gebäude der Prioritätenliste des BLDAM sind gekennzeichnet (P). (s. Anhang)

Aussagen zum Bauzustand

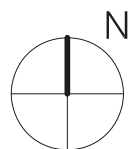
Seit 2013 hat sich der Zustand aller Gebäude weiter verschlechtert. Bereits damals war die Mehrzahl der Gebäude dem Bauzustand 4 und 5 zugeordnet worden. Die meisten Gebäude sind heute umfassend geschädigt (Bauzustandsstufe 5) oder nur noch Ruinen.

Bauzustandsstufen	Schäden
5	umfassend geschädigt
4	starke Schäden
3	mittlere Schäden
2	leichte Schäden
1	ohne sichtbare Schäden

Tabelle zur Einordnung in Bauzustandsstufen (Bauzustandsstufen werden in der Fachliteratur unterschiedlich definiert. Hier wird in 5 Stufen unterschieden.)



FORTSCHREIBUNG ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DIE GESAMTFLÄCHE DER HEERESVERSUCHSSTELLE KUMMERSDORF-GUT/GEMEINDE AM MELLESEE/GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL
 ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT NACHNUTZUNG WOHNGEBÄUDE
GESAMT-ÜBERSICHTSKARTE - BEREICHE MIT EHEMALIGER WOHNNUTZUNG - MASZSTAB: OHNE M.
BEARBEITER: ANGELIKA + ANDREAS KERN (FÜR HOCH C LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BERLIN)
DATUM : 19.02.2026



Die ehemaligen Wohnungsstandorte sind auf 2 gesonderten Teilkarten dargestellt (s. unter 5.2.)



Abb. 28: Ruinen brandgeschädigter Gebäude im Bereich Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)

Primär geschädigt ist jeweils die gesamte Gebäudehülle. Gravierend ist dabei die fortgeschrittene Zerstörung der Dachbereiche. Aus kleinen Lücken in der Dachdeckung entwickelten sich große Einregenschäden. Die Dachdeckungen sind an fast allen Gebäuden sehr schadhaft. Das führte zu Schäden oder zu weiterem Einsturz von Dach- und Deckenkonstruktionen. Bei Bauten aus Beton sind Abplatzungen entstanden, die Bewehrungsseisen liegen dort frei und korrodieren.

Die Dachentwässerung ist an fast allen Gebäuden, die noch ein Dach haben, defekt und nicht mehr funktionstüchtig. Das heißt, sowohl Dachrinnen als auch Einläufe/Rinnenkästen und Regenfallrohre sind durchlöchert, abgerissen, die Elemente nicht mehr miteinander verbunden oder fehlen ganz.

Durch die aus den o.g. Gründen eindringende Feuchtigkeit sind auch die Außenwände und die inneren Konstruktionen durchfeuchtet. Bei Mauerwerksbauten sind die Ziegel teilweise „zerfroren“, d.h. infolge der

anhaltenden Durchfeuchtung der Häuser und des einwirkenden Frost-Tauwechsels sind Abplatzungen entstanden und das Mauerwerk ist dadurch geschwächt. An ursprünglich verputzten Gebäuden hat sich die schützende Putzschicht in großen Teilen vom Mauerwerk gelöst oder fehlt ganz.

Ausbauteile wie Fenster und Türen sind zwar oft noch vorhanden, aber zerschlagen, Dachfenster stehen offen usw. Bei wenigen Gebäuden wurden die Öffnungen im Erdgeschoss 2014 und danach provisorisch geschlossen, dennoch haben die Zerstörungen durch Vandalismus weiter zugenommen.

Gebäude, die z.B. im Bereich Schumkasee bereits 2013 brandgeschädigt waren, sind nun nur noch Ruinen. Seit 2013 wurden außerdem einige Dächer von umgestürzten Bäumen eingeschlagen.

Der Verfall der baulichen Zeugnisse in den Versuchsstellen Gottow, Raketen-Versuchsstelle Ost und West und entlang der Schießbahnen hat sich

durch weitere Bewitterung ebenfalls fortgesetzt.

Zudem wurde der bereits vorhandene Aufwuchs seit 2013 außer auf einigen Fahrwegen des Sicherheitsdienstes kaum entfernt und hat sich somit weiter ausgebreitet, so dass ohne Freischneiden viele Bereiche nicht mehr oder nur noch zu Fuß durch das entstandene Dickicht erreichbar sind. Das gilt u.a. auch für zahlreiche bedeutende Gebäude (z.B. die Maushalle und die Klimasimulationshalle in der neuen Kraftfahrzeug-Versuchsstelle oder die Lehrwerkstatt in Kummersdorf-Gut) und für die ehemaligen

Versuchsstellen und Schießbahnen mit den 2013 aufgenommenen baulichen Zeugnissen.

In Gebäuden ohne Dach findet man ebenfalls Aufwuchs. Auch defekte Dächer und Wände sind bewachsen.

Aussagen zur technischen Infrastruktur und Erschließung

Zur technischen Infrastruktur ist (wie auch 2014) nichts bekannt, die Haustechnik ist veraltet und verschlissen bzw. zerstört oder demontiert (Diebstahl). Sie müsste vollständig erneuert werden.

Die verkehrstechnische Erschließung der Gebäude war einst vorhanden und ist, insbesondere im Bereich der Pflasterstraßen aus der ersten und zweiten Bauphase, erhaltenswert und wiederherzustellen. In den Teilkarten sind 2007 noch vorhandene Straßen farblich nach Pflaster, Beton oder Asphalt unterschieden dargestellt.



Abb. 29: Offizierskasino in Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)

Gebäudebestand aus WGT-Zeit

Der Gebäudebestand aus der WGT-Zeit (1945-1994) wurde exemplarisch aufgenommen und dokumentiert. Hilfreich waren auch hier die Einzelaufnahmen von 2013, die jedoch in der ersten Studie nur begrenzt ausgewertet worden waren. Insgesamt sind die Bereiche heute nur noch eingeschränkt begehbar.

Bei den in dieser Zeit errichteten Gebäuden handelt es sich um

a) Wohnbereiche mit den dazugehörigen Funktionsgebäuden (Schule, Laden, Großbäckerei, „Klubhaus“= Tagungs- und Veranstaltungsgebäude, Heizwerk usw.),

Im Gegensatz zu den traditionell errichteten Wohnbauten aus den dreißiger Jahren mit Deckenkonstruktionen aus Holz und Steildächern mit Ziegeldeckung wurden hier DDR-typische Wohnblocks in Großblockbauweise in Plattenbauweise errichtet. Derlei Gebäude findet man außerhalb des Untersuchungsgebiets überall in den neuen Bundesländern zahlreich und in besserem Zustand vor.



Abb. 30: Wohngebäude aus der WGT-Zeit in Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)

b) zahlreiche Fahrzeughallen in Sperenberg und Kummersdorf-Gut,

Die eingeschossigen Hallen bestehen aus Betonstützen und -riegeln oder Stahlkonstruktionen, Wänden aus Betonfertigteilen, oder Mauerwerk oder Wellasbest-Platten, Deckung mit Betonplatten, Flachdächern mit Bitumen- oder Wellasbestplattendeckung. Die zweiflügligen Einfahrtstore fehlen oft. Einige der Hallen sind eingestürzt oder abgerissen, anderen fehlt das Dach. Im Bereich der neuen Kraftfahrzeugversuchsstelle werden noch einige als Lager genutzt.



Abb. 31: Fahrzeughallen in Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)

c) Gebäude, deren Funktion im Zusammenhang mit der Errichtung des Flugplatzes in Sperenberg steht.

Das sind z.B. Abfertigungsgebäude, Tower 1 und 2, Große Flugzeughalle (Hangar), „Café Moskau“, Hauptwache des Flugplatzes, Gästehaus des Flugplatzes.



Abb. 32: Flugzeughalle (Hangar), Flugplatz Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)

KONZEPTANSÄTZE

Ausgehend von der fortgeschrittenen Verwitterung und der damit einhergehenden landschaftlichen Rückeroberung des Gebäudebestands und Geländes wird ein Handlungsrahmen formuliert, der Sicherheit, Denkmalwert und Nutzbarkeit in eine belastbare Reihenfolge bringt.

Die Erlebbarkeit der Orte erfolgt aktuell ausschließlich geführt und aus der Distanz; eine freie Begehung wird zu dem Zeitpunkt aufgrund der Kampfmittelbelastung ausgeschlossen. Prägende Bauten – darunter Zeughaus und Wagenhalle in Kummersdorf-Gut sowie bauliche Zeugnisse entlang der Schießbahnen, in der Versuchsstelle Gottow und den Raketen-Versuchsstellen – sollten, wo vertretbar, durch Notsicherungen stabilisiert werden, um Authentizität und Lesbarkeit des Ortes zu erhalten.

Angesichts der überwiegend der Bauzustandsstufe 5 zuzuordnenden Substanz ergibt sich eine dreistufige Eingriffslogik (s. auch unter 5.3.1 Denkmalschutz):

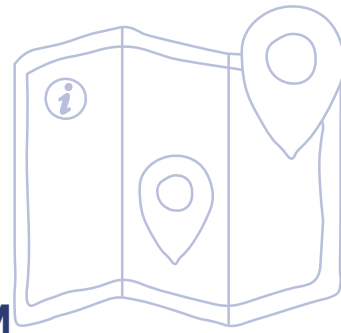
- 1) Sichern/Erhalten** bei hoher Bedeutung und vertretbarem Aufwand,
- 2) Rückbau mit ggf. Wiederherstellung** bei irreparabler Substanz, und
- 3) Neubau** dort, wo Zielerreichung nur mit neuer Struktur möglich ist.

Maßnahmen sind an tragfähige Nutzungen, gesicherte Finanzierung, an verkehrliche und mediale Erschließung sowie die Freihaltung von Bewuchs gebunden. Für die Reaktivierung historischer Wohnbereiche in Sperenberg und Kummersdorf-Gut wird die Instandsetzung traditioneller Wohnhäuser der 1930er Jahre priorisiert, während stark geschädigte Plattenbauten eher durch Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich sind in geeigneten Hallen Infrastrukturen wie Speichertechnologien oder hallenartige Rechenzentren sowie Photovoltaik auf nicht

denkmalgeschützten Hallendächern zu prüfen. Vermittlung und Forschung der Hallen erfolgen über sicherheitsgeprüfte Routen, exemplarische Sicherungen und eine vorausgehende Kartierung mit Erhaltungsgutachten.

Entwicklungschancen für andere Gebäude außerhalb der Prioritätenliste des BLDAM sind abhängig von einer zügigen Entwicklung in den vom Konversionskonzept gesetzten Schwerpunkten (s. 5.3.1 und 5.3.2).

4.4. FACHBEITRAG TOURISMUS UND MUSEUM



Im Rahmen des „Forschungszentrums Kummersdorf (DFK)“ wurde das Konzept „Museum in der Natur – Dokumentations- und Forschungszentrum Kummersdorf-Gut“ entwickelt. Ziel des Konzepts ist es, die frühere Militärliegenschaft zu erschließen, öffentlich zugänglich zu machen und als „Museum in der Natur“ touristisch wie auch wissenschaftlich nutzbar zu machen. Es stellt einen Bestandteil des umfassenden Entwicklungskonzepts für das Gelände dar. Die Firma BTE wurde beauftragt, das Konzept kritisch zu prüfen, insbesondere hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Perspektiven.

Ausgangspunkt ist die Fassung des Konzepts vom 28. März 2011, das in einem mehrjährigen Abstimmungsprozess innerhalb einer Projektgruppe erarbeitet wurde. In dieser Gruppe waren unter anderem vertreten: der Museumsverband des Landes Brandenburg, der Förderverein des Historisch-Technischen Museums „Versuchsstelle Kummersdorf“, verschiedene Fachbehörden des Landkreises Teltow-Fläming (Denkmalschutz, Naturschutz, Abfall- und Bodenschutz), die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal, das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, das Militärgeschichtliche Forschungsamt der Bundeswehr, der BUND sowie die Brandenburgische Technische Universität Cottbus.

Zur weitergehenden Klärung offener Punkte wurde ein Arbeitsgespräch mit Frau Dr. Köstering,

Geschäftsführerin des Museumsverbands Brandenburg, geführt. Sie hatte die Zielvorstellungen der Projektgruppe in der finalen Konzeptfassung formuliert. Im Gespräch wurden insbesondere Fragen zu den zentralen Angeboten und zur gestaffelten Entwicklung des Projekts (Mehrstufigkeit) besprochen.

Im weiteren Verlauf wurde das Projekt aus Sicht eines Gutachters analysiert, gegliedert in vier Dimensionen: die inhaltliche (Themen und Angebote), die zeitliche (Startphase sowie erste und zweite Ausbaustufe), die räumliche (betroffene Flächen, Gebäude und Bereiche) sowie die ökonomische Dimension (wirtschaftliche Zielvorstellungen).

Inhaltliches Konzept

Das Konzept „Museum in der Natur“ verfolgt das Ziel, die ehemalige militärische Liegenschaft Kummersdorf-Gut unter Berücksichtigung von Denkmal- und Naturschutz einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Kernanliegen ist die Vermittlung der Geschichte der Heeresversuchsstelle mit einem Schwerpunkt auf Krieg, dessen Vorbereitung und Folgen. Das Gelände soll durch Ausstellungen und Führungen erfahrbar gemacht werden. Zielgruppen sind insbesondere Jugendliche sowie interessierte Besucher aus dem In- und Ausland.

Konzipiert wurde das Vorhaben vom Förderverein Historisch-Technisches Museum „Versuchsstelle

Kummersdorf“ e. V., der seit 1995 eine Dauerausstellung betreibt und Führungen anbietet. Das Museumskonzept umfasst neben Vermittlung und Präsentation auch Sammlung, Bewahrung, wissenschaftliche Forschung und Publikation. Geplant ist die Entwicklung des Gesamtgeländes zum Freilichtmuseum mit begleitender musealer Infrastruktur.

Inhaltlich stehen die Geschichte der Waffenentwicklung (z. B. A1/V2) sowie deren Auswirkungen im Mittelpunkt. Ergänzt werden sollen Themen wie Naturschutz, Biotopentwicklung und erneuerbare Energien. Das Museum versteht sich als Einrichtung der politischen Bildung. Aus diesem Selbstverständnis heraus sind militärisch geprägte Erlebnisangebote (z. B. Waffenschauen, Militärfahrten) oder reine Unterhaltungsangebote ausdrücklich ausgeschlossen.

Zeitliches Konzept

Die Realisierung des Museums ist in drei aufeinander aufbauende Phasen gegliedert, die sich je nach Rahmenbedingungen zeitlich überschneiden können:

1. Startphase

In der ersten Phase geht es um den Aufbau eines marktfähigen Angebots mit einer grundlegenden Infrastruktur und einem Mindestmaß an inhaltlichem und erlebnisorientiertem Programm. Dieses Angebot muss sowohl touristisch attraktiv als auch pädagogisch sinnvoll sein. Die Startphase dient als Bewährungs- und Lernphase: Sie soll die Machbarkeit des Projekts unter Beweis stellen und praktische Erfahrungen für die spätere Entwicklung liefern. Die Dauer dieser Phase ist offen und kann sich über mehr als zehn Jahre erstrecken.

2. Vollbetrieb

Nach erfolgreichen Erfahrungen in der Startphase erfolgt eine umfassendere Erschließung des Geländes. Sanierete Gebäude und ein weitgehend begehbare Areal sollen eine intensivere Nutzung als Bildungsort und Ausflugsziel ermöglichen. Ziel ist eine deutlich höhere Besucherzahl und damit eine verbesserte Wirtschaftlichkeit.

3. Vollbetrieb Plus

In der letzten Ausbaustufe soll durch privatwirtschaftliche Kooperationen die Attraktivität und Rentabilität des Museums weiter gesteigert werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung konzentriert sich dabei vorrangig auf die Startphase, da sie als Grundlage für alle weiteren Schritte dient.

Räumliche Dimension

Das Museumskonzept sieht den Schwerpunkt der Erschließung im südlichen Bereich der Liegenschaft Kummersdorf-Gut vor. Zentrale Anlaufstelle soll das ehemalige Konsum-Gebäude sein, das als Basisinfrastruktur mit Serviceeinrichtungen, Kasse, Museumsshop, Verwaltung, Forschung sowie einer Haupt- und Wechselausstellung samt Filmraum dienen soll. Das angrenzende Kasernengelände der Heeresversuchsanstalt soll mindestens von außen erlebbar sein – idealerweise durch individuellen Zugang, um Personal- und Betreuungskosten zu reduzieren. Die Begehrbarkeit einzelner Gebäude wird als wichtig erachtet, um den Erlebniswert zu steigern und wetterunabhängige Aufenthaltsräume zu schaffen. Ein weiterer Fokus liegt auf den Raketenversuchsständen, deren Erlebbbarkeit zumindest über Führungen ermöglicht werden soll. Um die

Wirtschaftlichkeit zu verbessern, wäre ein individueller Zugang über Fuß- oder Radwege vorteilhaft. Aufgrund ihres historischen Stellenwerts kommt diesem Bereich besondere Bedeutung zu. Auch die Dimension der historischen Schießbahn soll erlebbar gemacht werden – mindestens über einen Aussichtsturm, idealerweise über eine begeh- oder befahrbare Trasse entlang der Schießbahn, was zugleich den Naturraum zugänglich macht.

Im nördlichen Bereich sollen in der Startphase der Zugang über Sperenberg sowie die Erschließung des Geländes der Eisenbahnpioniere und des ehemaligen sowjetischen Militärflugplatzes ermöglicht werden. Diese Erweiterungen tragen zur Ansprache zusätzlicher Zielgruppen wie Eisenbahn- und Luftfahrtinteressierter bei und steigern die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts.

Ergänzend fordert die Projektgruppe eine weitgehende Befahrbarkeit des Wegenetzes auf dem Gelände, um vielfältige thematische Führungen anbieten zu können. Dafür sind spezielle Fahrzeuge vorgesehen, die bis zu 25 Personen transportieren können. Eine Karte mit dem geplanten Wegenetz visualisiert die Anforderungen aus Sicht der Projektgruppe.

Finanzielle Dimension

Das Konzept des Museums geht von einer hohen Besucherzahl aus, die sich in der Startphase auf etwa 16.000 Personen jährlich belaufen soll und im Vollbetrieb auf rund 60.000, mit späterem Potenzial zur weiteren Steigerung. Als Referenz dient zwar das Museum Peenemünde, dessen Werte jedoch laut Gutachter BTE nicht übertragbar sind. Stattdessen wird eine Orientierung an Besucherzentren in Brandenburg

mit 5.000 bis 50.000 Gästen jährlich empfohlen.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit strebt das Museum keine vollständige Kostendeckung an, sondern einen überdurchschnittlichen Kostendeckungsgrad durch Eintrittsgelder, Shop-Einnahmen und Führungen. Ergänzende Einnahmen, etwa durch Energiegewinnung oder naturschutzfachliche Nutzung übertragener Flächen, sollen den wissenschaftlichen Überbau mitfinanzieren, werden jedoch von BTE nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen, da sie nicht belastbar planbar seien. Im Vordergrund steht somit die Frage, ob der laufende Besucherbetrieb kostendeckend arbeiten kann – Investitionen und wissenschaftliches Personal bleiben hierbei außen vor.

Das Personalkonzept setzt auf einen professionellen Betrieb mit festangestelltem Fachpersonal. Ehrenamtliche Kräfte oder Hilfskräfte gelten als nicht ausreichend. Der BTE-Gutachter kritisiert jedoch, dass die Personalplanung zu wenig Betreuungspersonal vorsieht, was dazu führen könnte, dass teures Fachpersonal dauerhaft Aufgaben übernehmen muss, für die es überqualifiziert ist. Auch die kalkulierten Personalkosten basieren auf veralteten Werten und erscheinen zu niedrig angesetzt.

Bezüglich der Trägerschaft ist vorgesehen, dass zunächst der Förderverein die Verantwortung trägt. Aus Sicht von BTE sollte jedoch frühzeitig eine institutionell tragfähigere Form gefunden werden – mit verlässlichen Partnern, um Fördermittel zu sichern und eine dauerhafte Finanzierung zu ermöglichen.

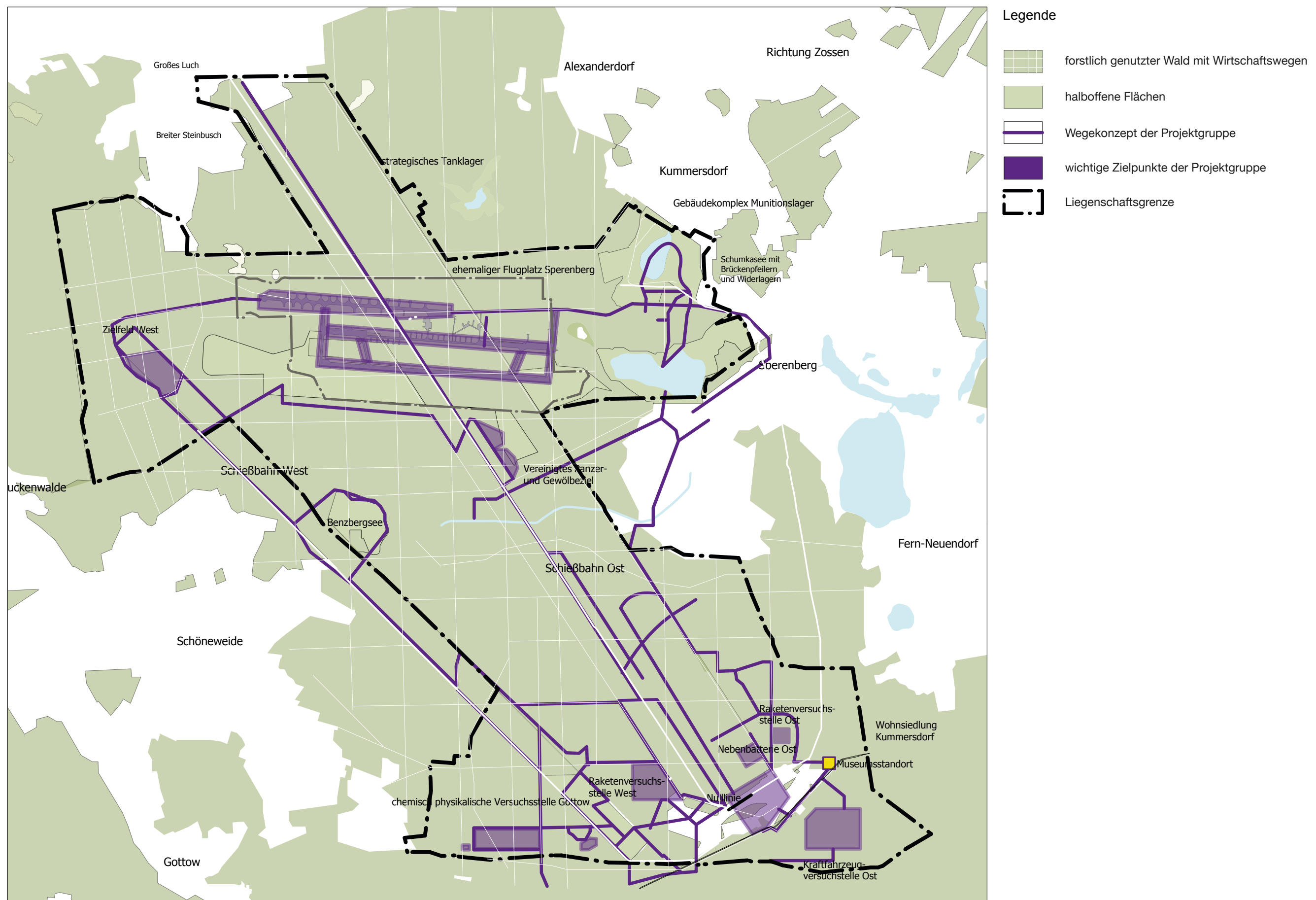


Abb. 33: Übersichtskarte Museum in der Natur (Plankarte, hochC, 2014)

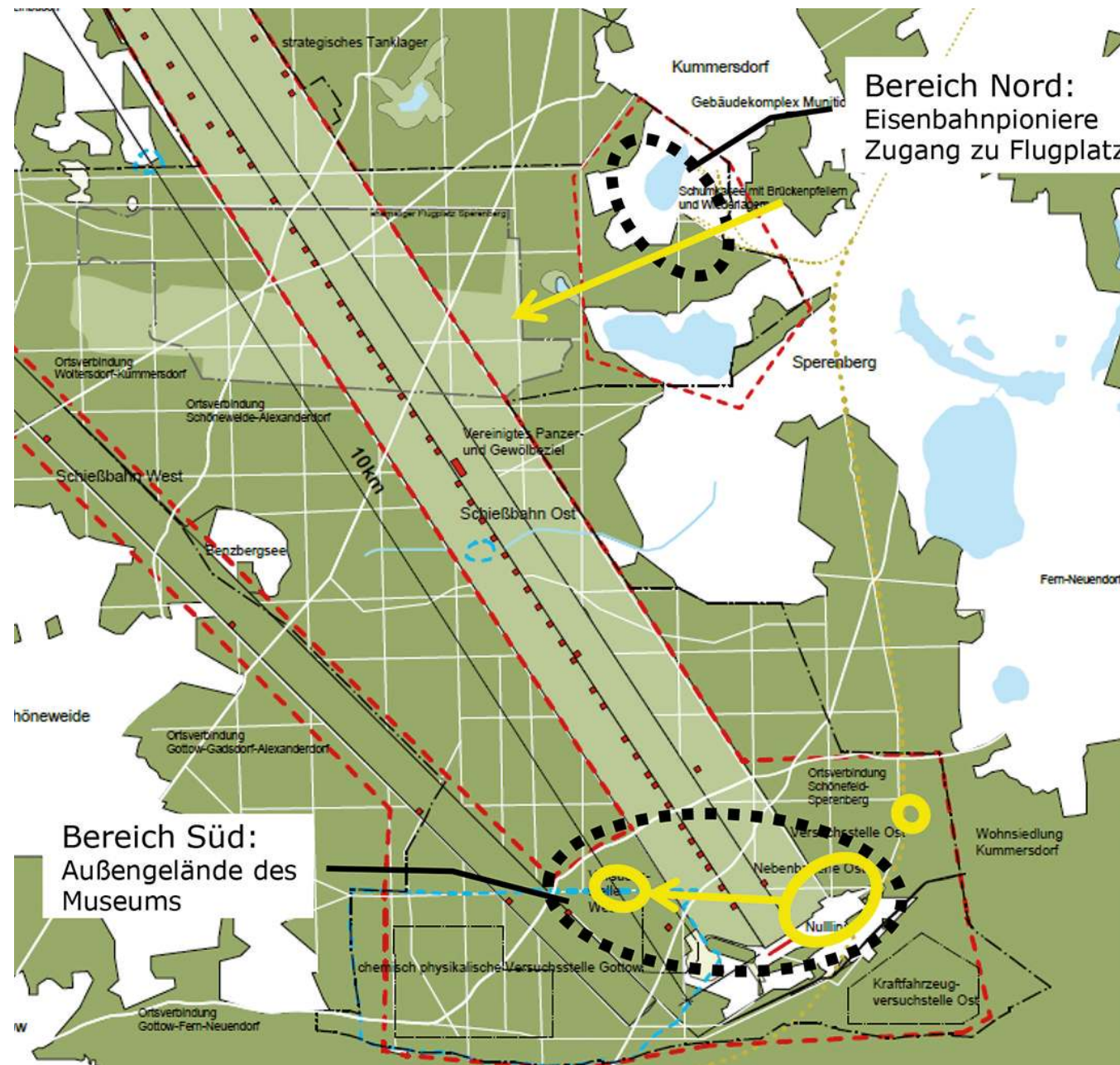


Abb. 34: Übersicht über die Bereiche und Standorte des Museums (Plankarte, hochC, 2014)

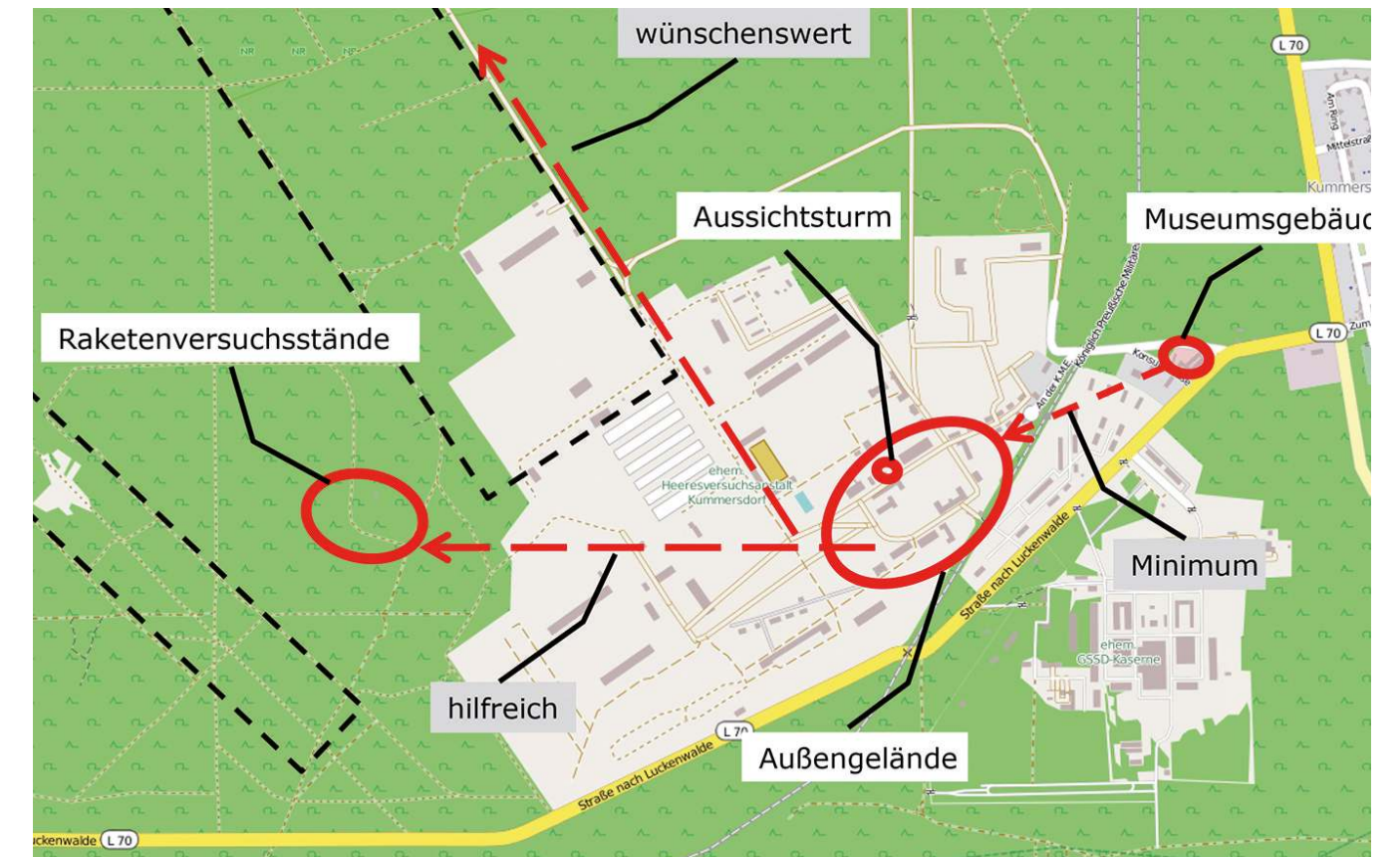


Abb. 35: Übersicht über die relevanten Standorte im Bereich Süd (Plankarte, hochC, 2014)



Abb. 36: Modelldarstellung des Gebiets - Aufzufinden im Militärmuseum Kummersdorf (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Die Projektidee "Museum in der Natur" hat seit 2014/2015 keine wesentlichen Entwicklungsimpulse mehr erfahren. Seinerzeit hatte diese Projektidee das Ziel, die gesamte Liegenschaft unter dem Leitbild von Denkmalschutz- und Naturschutzbelangen als international bedeutendes Industriedenkmal zu schützen, weiterzuentwickeln und darüberhinausgehende Entwicklungen nur nachrangig zu berücksichtigen. Inzwischen ist hier Ernüchterung eingetreten. Investitionen, Fördermittel oder eine nachhaltige landespolitische Unterstützung dieser vor allem museal touristischen Projektidee hat nicht stattgefunden.

Im Gegenteil: Bauliche Zeugnisse und Denkmalobjekte sind weiter verfallen, die Schutzmaßnahmen auch für vom Denkmalschutz priorisierte Schutzobjekte sind nur sehr selektiv und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgt. Das vom Förderverein Museum Kummersdorf e.V. getragene historisch-technische Militärmuseum hat dennoch und trotz ungünstiger Rahmenbedingungen auch in den letzten Jahren seine Arbeit mit großem Engagement fortgesetzt.

So hat im Jahr 2019 die Technische Universität Braunschweig das Kummersdorfer Museum gemeinsam mit dem historisch-technischen Museum Peenemünde im Rahmen eines Projektes „Berlin-Kummersdorf“ als eins von 14 Themenbereichen behandelt und veröffentlicht. Studierende des Bachelor-Studiengangs Geschichte und des Masterstudiengangs Kultur der technisch-wissenschaftlichen Welt stellten ihre Ergebnisse in einer Online-Ausstellung aus. (<https://museum-peenemuende.de/zeitreise/versuchsstelle-kummersdorf/>)

Auch auf der Liegenschaft wurde 2018 eine Ausstellung in der Hauptkaserne organisiert. Dafür kam eine Wanderausstellung aus Frankreich in die Räumlichkeiten der Hauptkaserne. Die Ausstellung wurde im Wesentlichen durch ehrenamtliches

Engagement sowie mit Mitteln des Fördervereins realisiert. Die notwendigen baulichen Vorbereitungen am Gebäude der Hauptkaserne wurden durch das Land Brandenburg finanziert.

Innerhalb dieser sechs Monate besuchten die Ausstellung nach Auskunft des Fördervereins ca. 14.000 Besuchende.

Ein Jahr später gab es erneut eine Ausstellung, zum Thema „25 Jahre Russischer Abzug“. Auch diese war laut dem Museum sehr erfolgreich.

Das wichtigste und unerlässliche Kernelement der Museumsnutzung sind jedoch die Geländeführungen zu wichtigen historischen Führungszielen auf der Liegenschaft. Zwei bis drei museal geschichtliche Geländeführungen wurden in den vergangenen Jahren pro Monat angeboten. Das Besucherinteresse war und ist anhaltend groß und die Führungen innerhalb kürzester Zeit ausgebucht. Eine wichtige Einnahmequelle für das Museum. Derzeit sind die Führungen ausgesetzt. Denn da einige der weiter verstreuten Führungsziele aufgrund von Munitionsbelastung nicht sicher erreichbar sind, ist die inhaltlich und wirtschaftlich tragfähige Durchführung dieser Führungen erschwert und kaum möglich. Führungen in Kombination mit dem Museumsbesuch stellen aktuell jedoch die wichtigsten Einnahmequellen des überwiegend ehrenamtlich arbeitenden Vereins dar.

Das mit viel Eigeninitiative aufgebaute Museum wurde in den vergangenen zehn Jahren nicht grundlegend überarbeitet und sollte museumspädagogisch aktualisiert und aufgewertet werden. Dennoch bildet es schon jetzt gemeinsam mit dem engagierten Personal eine wichtige Grundlage, um Fachleuten wie auch interessierten Laien die Geschichte und Bedeutung der Heeresversuchsstelle Kummersdorf anschaulich

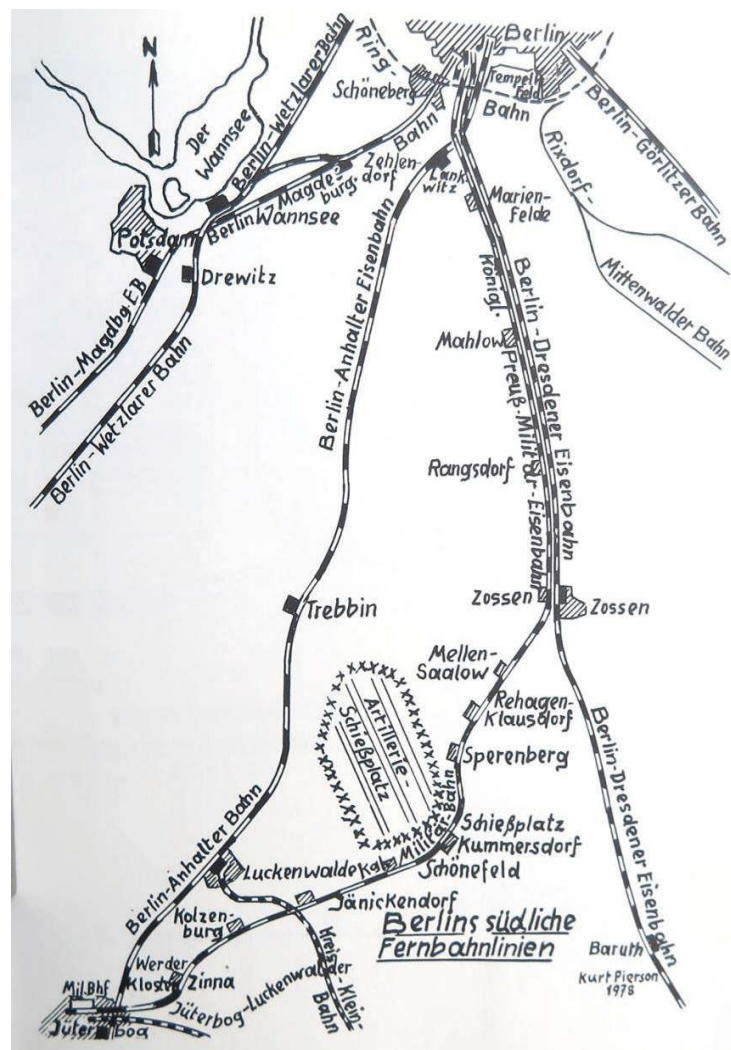


Abb. 37: Streckenplan Königlich Preussische Militäreisenbahn (K.M.E.), Quelle: Kurt Pierson, 1978



Abb. 38: Das Schöneberger Stationsgebäude der Preussischen Militäreisenbahn an der Kolonnenstraße 31, straßenseitig, Blickrichtung Norden, Postkarte um 1910 www.inseltour-berlin.de

zu vermitteln.

Aktuell sind die Führungen auch deshalb ausgesetzt, da sich der Förderverein auf den teilweisen Umbau der Museumsräume konzentriert.

Ein grundlegendes Hindernis für die touristische Erschließung der Liegenschaft ist die nach wie vor unzureichende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Trasse der ehemaligen Kaiserlichen Militäreisenbahn (KME), die direkt an Kummersdorf-Gut heranführt, ist bislang zwar nicht formell stillgelegt, aber Gemeinde und Kreisverwaltung sind um eine umfassende Reaktivierung bemüht. Für die wirtschaftliche und touristische Entwicklungsperspektive von Liegenschaft und Region wäre diese Reaktivierung der KME auch wünschenswert. Bisherige Bemühungen und Anträge waren jedoch nicht erfolgreich, eine zeitnahe Umsetzung ist nicht zu erwarten. Langfristig sollte die Reaktivierung der KME aber weiterverfolgt werden.

Teilabschnitte der Strecke sind privatisiert und werden aktuell als Draisinenstrecke genutzt. Nach einem Eigentümerwechsel wird der Draisinenbetrieb – soweit bekannt – derzeit vom Betreiber der Gaststätte „Zum Schwan“ in Zossen betrieben. (siehe Anhang Kurzfassung Reaktivierung der KME)

Eine Anbindung und Reaktivierung der Bahnstrecke an das bestehende Regionalverkehrsnetz wäre aus touristischer wie auch wirtschaftlicher Sicht wünschenswert. Die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal haben in dieser Richtung bereits Aktivitäten entfaltet, ebenso wie die Wirtschaftsförderung der Stadt Luckenwalde bzw. des Landkreises Teltow-Fläming. Aufgrund der hohen Kosten ist eine Reaktivierung der Strecke jedoch derzeit nicht absehbar.

KONZEPTANSÄTZE

Es wird empfohlen, das Museum mit seinen zahlreichen Ausstellungsexponaten besser auszustatten und stufenweise zeitgemäß weiterzuentwickeln. Wir empfehlen der Landesregierung hierzu ein konkretes Museumspädagogisches Konzept zur Ausstellungsanpassung und Besucherlenkung ausarbeiten zu lassen und ein entsprechendes Gesamtkonzept (Machbarkeitsstudie) mit verschiedenen Entwicklungsszenarien erarbeiten zu lassen, das auch bauliche Maßnahmen und Ausstellungsausstattung mit einschließt. Ergebnis sollte eine ganzheitliche und finanziell machbare Museumskonzeption mit Vorzugsvariante sein, die ein zeitgemäßes museumspädagogisches Konzept mit konkretem Ausstellungskonzept im Innenbereich und mit einem Ausstellungsbereich im Freigelände verschränkt. Eine stufenweise Entwicklungsperspektive wäre sinnvoll, Kosten müssen konkret dargestellt und mit Fördermöglichkeiten unteretzt werden.

Kurzfristig sollte es dem Verein erleichtert werden, die Führungen zu den historisch bedeutsamsten Exponaten im Gelände möglichst effektiv durchzuführen. Es liegt eine Wunschliste des Vereins vor, in der die entsprechenden bedeutenden Führungsziele vermerkt und priorisiert sind. Da sich einige dieser Ziele in der Nähe bereits jetzt oder zeitnah munitionsberäumter Brandschutzschneisen und Zuwegungen befinden, sollte kurzfristig untersucht werden, wie mit möglichst wenig Aufwand auch eine Munitionsberäumung der Anbindung an diese Führungsziele gewährleistet werden kann.

Die BBG hat grundsätzlich ihre Bereitschaft signalisiert, eine munitionsberäumte und verkehrssichere Anbindung von einigen Führungszielen zu ermöglichen, sofern hier von Seiten des Eigentümers Land Brandenburg die finanziellen Grundlagen gegeben sind, was mit einer wirtschaftliche Nachnutzung der Liegenschaft als Voraussetzung einhergeht.

Insbesondere die Kaiserzeitlichen Bauten in Kummersdorf sind gut an die Straßeninfrastruktur angeschlossen, das Museum liegt in unmittelbarer

Nähe. In diesem Areal sehen wir eine wesentliche Keimzelle für touristische Entwicklungen. Hauptkaserne, Offizierscasino, Zeughaus, Wasserturm und die Wohnbauten der 1920er und '30er Jahre stellen einen herausragenden Potenzialbereich für eine touristische Nachnutzung dar.

In einer weiteren Machbarkeitsstudie sollte untersucht werden, wie die touristische Weiterentwicklung dieses Bereichs verkehrssicher und angemessen organisiert werden kann.

Das im obigen Kapitel dargestellte Thema Erneuerbare Energien sollte von Anfang an bei der touristischen Nutzung der Liegenschaft einbezogen werden. So schwebt den Verfassern weiterhin vor, dass erneuerbare Energien sowie Denkmal und Naturschutz mit der Kulturlandschaft der Heeresversuchsstelle museumspädagogisch verzahnt werden. Teile der weitgehend durch Sukzession zugewachsenen Schießbahn Ost sollen mit Photovoltaik ausgestattet werden, wodurch die Schießbahn in ihrer enormen Dimension (1000 m in Ost-Westrichtung) wieder erlebbar würde. Die Windenergieanlagen werden nach dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming zwischen den Schießbahnen Ost und West platziert, um die räumliche Beziehung zu den Schießbahnen herzustellen. Im April 2026 waren nach unserem Kenntnisstand die Sukzessionsflächen im Geoportal noch nicht als Wald gewidmet. Um eine Nachnutzung für PV oder auch eine für den Naturschutz bedeutende Offenhaltung von Trockenrasenflächen abzusichern, wären Pflege-, Rodungs- oder Beweidungsmaßnahmen dringend notwendig. Die Maßnahmen sollten ergriffen werden, so lange die Flächen noch als Sukzessionsflächen/Brachland/Grünland gewidmet sind.

Wenn eine Möglichkeit gefunden wird, den Wasserturm wiederherzustellen und für Besucher zu erschließen, könnte dieser die ideale Aussichtsplattform für BesucherInnen bieten, um die Liegenschaft zu überblicken und deren Dimension und Weiterentwicklung nachzuvollziehen.

4.5. FACHBEITRAG

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE AUSGANGSSITUATION

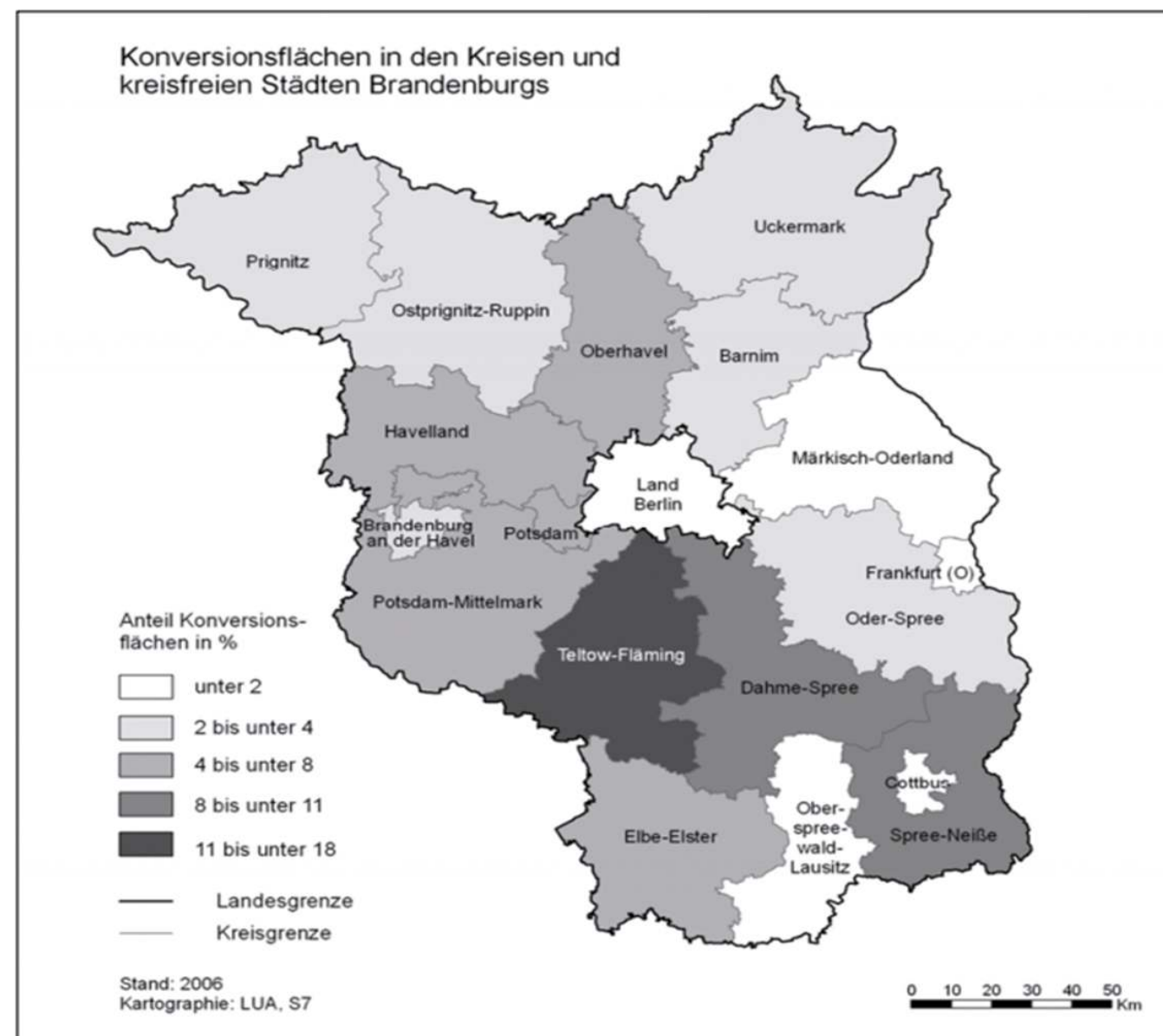


Abb. 39: Übersichtskarte der Konversionsflächen in Brandenburg (Foto, Bericht der Landesregierung Land Brandenburg, 2007)

Seit 1990 wurden im Land Brandenburg rund 230.000 Hektar ehemals militärisch genutzter Flächen aufgegeben. Davon befinden sich allein im Landkreis Teltow-Fläming 37.000 Hektar, diese Fläche entspricht 18 % der Kreisfläche insgesamt (Ministerium für Wirtschaft Land Brandenburg 2007).

Standort

Es handelt sich um einen ehemaligen Militärstandort, der seit dem Abzug der sowjetischen Truppen 1994 weitgehend brachliegt. Östlich angrenzend liegt Sperenberg, das u. a. durch die „Sperenberger Gipsbrüche“ bekannt ist. Das Areal ist ländlich geprägt, mit viel Naturraum und kleineren Ortschaften. Eine direkte Anbindung an das Bundesstraßennetz besteht nur über Landesstraßen; nächstgelegene aktive Bahnhöfe befinden sich in Wündorf, Zossen und Luckenwalde, jeweils rund 10 km entfernt. Die Entfernung zu Berlin beträgt etwa 60 km, zu Potsdam ca. 50 km. Das Gebiet liegt im erweiterten Metropolenraum Brandenburgs. Das Gelände der ehemaligen Heeresversuchsstelle gliedert sich in verschiedene Bereiche: das Kasernengelände, die Raketen-Versuchsstellen, die Schießbahn, den Flugplatz, das Gebiet am Schumkese, mehrere Wohngebäude (u. a. am Kaiserbahnhof und in der Beamstensiedlung Kummersdorf-Gut), diverse Zweck- und Funktionsbauten sowie offene Heide- und Waldflächen. Die gesamte Anlage ist als größtes flächenhaftes technisches Denkmal Brandenburgs in die Denkmalliste eingetragen.

Alle baulichen Anlagen sind seit Jahren ungenutzt und befinden sich in einem Zustand fortgeschrittenen Verfalls, geprägt von Bewuchs durch Spontanvegetation und Vandalismus. Zudem gibt es auf dem Gelände mehrere Einzeldenkmale.

Planung und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist eingeschränkt: Es liegt abseits der Ortslage Sperenberg und ist nur über alte, vorhandene Straßen erreichbar, die keine direkte Anbindung an Bundesstraßen bieten. Die inneren Wege stammen aus der früheren militärischen Nutzung und müssten für eine Wiederverwendung reaktiviert werden. Es besteht keine direkte Bahnanbindung; Busverbindungen existieren nur zu Hauptverkehrszeiten in Richtung Zossen und Luckenwalde. Auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist veraltet und müsste komplett erneuert und an moderne Anforderungen angepasst werden.

Planungsrechtlich liegt das Gebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und kann daher nicht als Bauland entwickelt werden. Rechtskräftige Bebauungspläne existieren nicht. Die Flächennutzungspläne der Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee zeigen überwiegend Schutz- und Sondernutzungsflächen (z. B. Wald, Naturschutzgebiete, geschützte Biotope, Energieflächen, Verdachtsflächen für Altlasten, FFH-Gebiete). Eine bauliche Entwicklung ist aktuell nicht zulässig; lediglich Sondernutzungen, insbesondere für erneuerbare Energien, sind vorgesehen.

Demographie

Der Demographie-Bericht der Kommune Am Mellensee von der Bertelsmann Stiftung beschreibt die Bevölkerungsentwicklung wie folgt: Seit der Zeit der deutschen Wiedervereinigung ist die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland durch Geburtenrückgang, steigende Lebenserwartung, demographische Alterung, große Anzahl an Wanderungen über die Grenzen Deutschlands hinweg, wachsende Zahl der Haushalte und die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer

gekennzeichnet.

Kampfmittel

Die Flächen sind potentiell kampfmittelbelastet. Hinzu kommen Belastungen aus der Vornutzung als militärischer Standort. Innerhalb des immobilienwirtschaftlichen Teils werden derartige Belastungen als nicht vorhanden unterstellt.

Einnahmen und Ausgaben

Nach Angaben zur Einnahmeübersicht der Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG) vom 20.05.2014 sind nur wenige Flächen der Liegenschaft verpachtet. Teilweise werden Sondereinnahmen erzielt.

Pacht und sonstige Einnahmen der Jahre 2013-2014:

- Pacht 14.613,46 €/a
- Sonstige Einnahmen 11.600,00 €/a
- Insgesamt 26.213,46 €/a

Die touristischen Führungen auf der Heeresversuchsanstalt, die zurzeit unter persönlichem Engagement durch einen Museumsverein auf dem Untersuchungsgebiet angeboten

werden, generieren keine Einnahmen für die Liegenschaft, sondern kommen direkt dem Verein zu.

Der Eigentümer des Areals der Heeresversuchsstelle ist aufgrund der vermuteten hohen Munitionsbelastung zur Verkehrssicherung verpflichtet. Um dieser Pflicht nachzukommen, werden das Gelände bewacht, Warnschilder aufgestellt und Maßnahmen zur Bestandssicherung durchgeführt. Die damit verbundenen jährlichen Bewirtschaftungskosten beliefen sich im Jahr 2014 auf etwa 950.000 €. Für eine Notsicherung ausgewählter denkmalgeschützter Gebäude – darunter Bunker und Versuchsanlagen – sind laut Grobkostenschätzung rund 5,4 Mio. € erforderlich. Diese Maßnahmen beinhalten insbesondere das Freischneiden von Bewuchs sowie den Erhalt

der Zugänglichkeit einzelner Relikte. Insgesamt sind 33 bis 34 Gebäude in der Prioritätenliste aufgeführt, wobei nicht alle Relikte vollständig erfasst sind, da sie nur teilweise in Karten verzeichnet wurden und eine vollständige Erhebung im vorliegenden Zeitrahmen nicht möglich war. Eine umfassende Sanierung aller Gebäude dieser Prioritätenliste würde nach aktueller Schätzung etwa 109,8 Mio. € kosten. Ob ein wirtschaftlich orientierter Investor bereit ist, diese Summen zu tragen, wurde im Rahmen der Untersuchung nicht betrachtet.

In der Gesamtschau verdeutlicht die Standortanalyse von Kummersdorf-Gut / Sperenberg die äußerst schwierigen Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung. Die Lage im Außenbereich des Berliner Umlands, das Fehlen direkter Anbindungen an Bundesstraßen und Bahnstrecken, die fehlende Baulandqualität, die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie ein erheblich hoher Investitionsbedarf stehen nur sehr begrenzten potenziellen Einnahmen gegenüber. Aus diesen Gründen weist das Areal aus wirtschaftlicher Sicht nur ein sehr geringes Entwicklungspotenzial auf.



Abb. 40: Hauptkaserne im Kammersdorf-Gut (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Die Aussagen im ursprünglichen Entwicklungskonzept (2014) zur immobilienwirtschaftlichen Ausgangssituation gelten im Wesentlichen auch heute noch.

Wohnungsbau

Der Bedarf an Wohnungsneubau und an der Entwicklung von Gewerbeflächen ist laut Angaben der Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen.

Nach Angabe der Gemeinde Am Mellensee besteht ein akuter Bedarf von mindestens 600 Neubauwohnungen. Hierfür werden Flächen in der Nähe von Sperenberg auf der Liegenschaft als günstig betrachtet. Auch im Bereich Kammersdorf-Gut gibt es nach wie vor Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnungsbau. Diese wären denkmalgerecht umsetzbar und gut an die bestehende Infrastruktur angebunden.

Gewerbliche Nutzung, Forschung, Sonstige Nutzungsoptionen

Land Brandenburg und BlmA als wesentliche Flächeneigentümer streben nach wie vor eine über Naturschutz, Denkmalschutz und Tourismus hinausgehende wirtschaftliche und auch gewerbliche Nachnutzung von Teilflächen an.

In den letzten zehn Jahren wurden von verschiedenen Wirtschaftsunternehmen Konzepte für eine wirtschaftliche Teilnutzung der Liegenschaft vorgeschlagen. Bisher hat sich jedoch keines dieser Konzepte als grundlegend tragfähig bzw. kurzfristig realistisch erwiesen. Teilweise sind noch Machbarkeitsuntersuchungen und bauleitplanerische Voraussetzungen zu schaffen. Die im Entwicklungskonzept (2014) vorgeschlagenen Forschungseinrichtungen, z. B. für die zivile Drohnennutzung und Versuche mit unbemannten

Fluggeräten, wurden nicht weiterverfolgt und inzwischen an anderen Standorten im Land Brandenburg umgesetzt oder von der vorherrschenden militärischen Drohnennutzung überholt.

Aktuelle Möglichkeiten der touristischen Nachnutzung wurden im vorhergehenden Kapitel bereits ausführlich im Zusammenhang mit dem Museum beschrieben.

Die weltpolitischen Ereignisse wie der Krieg in der Ukraine und im Iran haben zu einer Neuausrichtung der Sicherheitsstrategien Europas und zu einer deutlichen Erhöhung der Verteidigungsausgaben in Deutschland geführt. Diese Entwicklungen gehen auch an der in dieser Studie untersuchten Liegenschaft nicht spurlos vorüber. So wurden von angrenzenden Gemeinden auch Möglichkeiten einer militärwirtschaftlichen Nachnutzung der Liegenschaft erwogen und entsprechende Anfragen an das Bundesverteidigungsministerium gestellt. Grundsätzlich kann eine standortangemessene militärische Nachnutzung auch für die denkmalgerechte Nachnutzung der auch historisch durch Militär genutzten Liegenschaft sinnvoll sein.

Insofern stellt sich heute die Frage, ob in Analogie zur historischen Nutzung der Liegenschaft als Heeresversuchsstelle grundsätzlich auch eine militärische Nachnutzung für Forschungszwecke in Betracht kommt.

Mit dem im Oktober 2025, inmitten der Studienbearbeitung erlassenen Konversions-Moratorium des Bundesministeriums der Verteidigung (Quelle: Rundschreiben 124/2025. Moratorium für die Konversion von Liegenschaften 29.10.2025) wurde festgelegt, dass bis auf weiteres keine zivilen Nutzungen auf den Flächen in Bundeseigentum

erfolgen dürfen, um Potentialflächen für die Nutzung durch die Bundeswehr abzusichern.

Das Moratorium betrifft auf der Liegenschaft lediglich Flächen im Eigentum der BlmA, die für das Entwicklungskonzept auch aufgrund ihrer weit im Gelände verteilten Lage eine eher untergeordnete Bedeutung haben. Die unmittelbaren Auswirkungen des Moratoriums sind für das Entwicklungskonzept daher gering. Bis auf die auch für PV vorgesehene Teilfläche (WE 100342 a) im Südosten haben die liegenschaftsbetreffenden BlmA-Flächen, sofern schon altlasten- und munitionsbereinigt, vor allem ein gewisses Potential für die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Solange jedoch das Moratorium gilt, bleibt auch diese Nutzungsoption nur eine theoretische Möglichkeit und kann erst weiterverfolgt werden, wenn das Moratorium für diese Liegenschaftsbereiche aufgehoben wird.

Erneuerbare Energien

Zwischenzeitliche Bemühungen zur Entwicklung erneuerbarer Energien auf der Liegenschaft konnten unter anderem wegen entgegenstehender Belange des Denkmal- und Naturschutzes sowie wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bislang nicht umgesetzt werden.

Die im Entwicklungskonzept (2014) vorgeschlagene teilweise Nutzung der Schießbahn Ost und der Start- und Landebahn für Photovoltaik wurde aus verschiedenen Gründen nicht realisiert. Der vorgeschlagene Windpark zwischen Schießbahn Ost und Schießbahn West hat jedoch letztlich Eingang in den Regionalplan Havelland-Fläming gefunden.

Im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde die bereits im Entwicklungskonzept (2014) vorgeschlagene Windenergienutzung zwischen den Schießbahnen aufgegriffen und rechtssicher verankert.

Es wurde hier ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung (VRW 08) festgelegt. Genauer

gesagt handelt es sich um zwei voneinander getrennte Flächen, die jedoch beide an den Längsseiten linear von den Grenzen beider Schießbahnen begrenzt werden. Sie markieren damit – wie im Entwicklungskonzept (2014) gewünscht – räumlich den Bereich zwischen den Schießbahnen. Die Schießbahnen selbst liegen außerhalb des Vorranggebiets.

Das Vorranggebiet bildet mit seiner klaren Kontur eine Ausnahme in der Region Havelland-Fläming und möglicherweise auch weit darüber hinaus. Das Vorranggebiet folgt einem Raumkonzept und wurde nicht wie sonst üblich vor allem nach Berücksichtigung aller Restriktionen auf einer sogenannten Restfläche positioniert. Es wird konzeptionell mit einer bestehenden Kulturlandschaft verzahnt und in diese eingefügt. Eine von der BlmA angestrebte Nachnutzung der Schießbahn West bzw. Teilflächen davon für Windenergie erscheint derzeit wenig aussichtsreich, weil mit langem Vorlauf und zahlreichen Abstimmungen eine denkmalkonforme Anordnung der Windenergieanlagen zwischen den Schießbahnen sowohl konzeptionell als auch raumordnerisch befürwortet wird. Windkraftanlagen außerhalb der Vorranggebiete gelten aufgrund des Teilregionalplans nicht mehr als privilegierte Nutzungen im Außenbereich und bedürfen der planungsrechtlichen Sicherung durch die verbindliche Bauleitplanung.

Eine sinnvolle idealerweise konzeptionell sich mit der historischen Liegenschaft verzeichnende Nutzung durch Photovoltaik ist auf Teilflächen im Eigentum von BBG und BlmA durchaus denkbar. Ebenfalls sollte eine die erneuerbaren Energien flankierende Etablierung von Speichertechnologien auf der Liegenschaft untersucht werden.

Nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist grundsätzlich auch eine neue Nutzung der neuzeitlichen Hallenbauten nördlich von Kummersdorf-Gut für andere wirtschaftliche

Nutzungen vorstellbar. Denkbar sind hier beispielsweise neben Baulichkeiten für Speichertechnologien Forschungseinrichtungen. Die rasterförmig angeordneten hallenartigen Bestandsstrukturen könnten ggf. auch die Gebäudegrundfläche für hallenartige Rechenzentren oder Hallen für Batteriespeichertechnologien bieten, sofern diese nicht den räumlich adäquaten Maßstab überschreiten. Beide Nutzungsoptionen könnten im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erneuerbaren Energien auf der Liegenschaft wirtschaftliche Synergien für potenzielle Investoren bieten. Hierfür wären weitere Machbarkeitsstudien und konkrete Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zu erstellen, die im Rahmen dieser Studie nicht abgebildet werden können.

Auch eine Reaktivierung der seinerzeit am MEKS beteiligten regionalen Akteure und deren Konzeptansätze sollte erwogen werden. Denn die im MEKS geplanten Synergien zwischen der Erzeugung Erneuerbaren Energien, deren ortsnahe Zwischenspeicherung (im MEKS-Wasserstoff, heute eher Batteriespeicher) und

die standortnahe Kombination mit energieintensiven Nutzungen erscheint nach wie vor naheliegend.

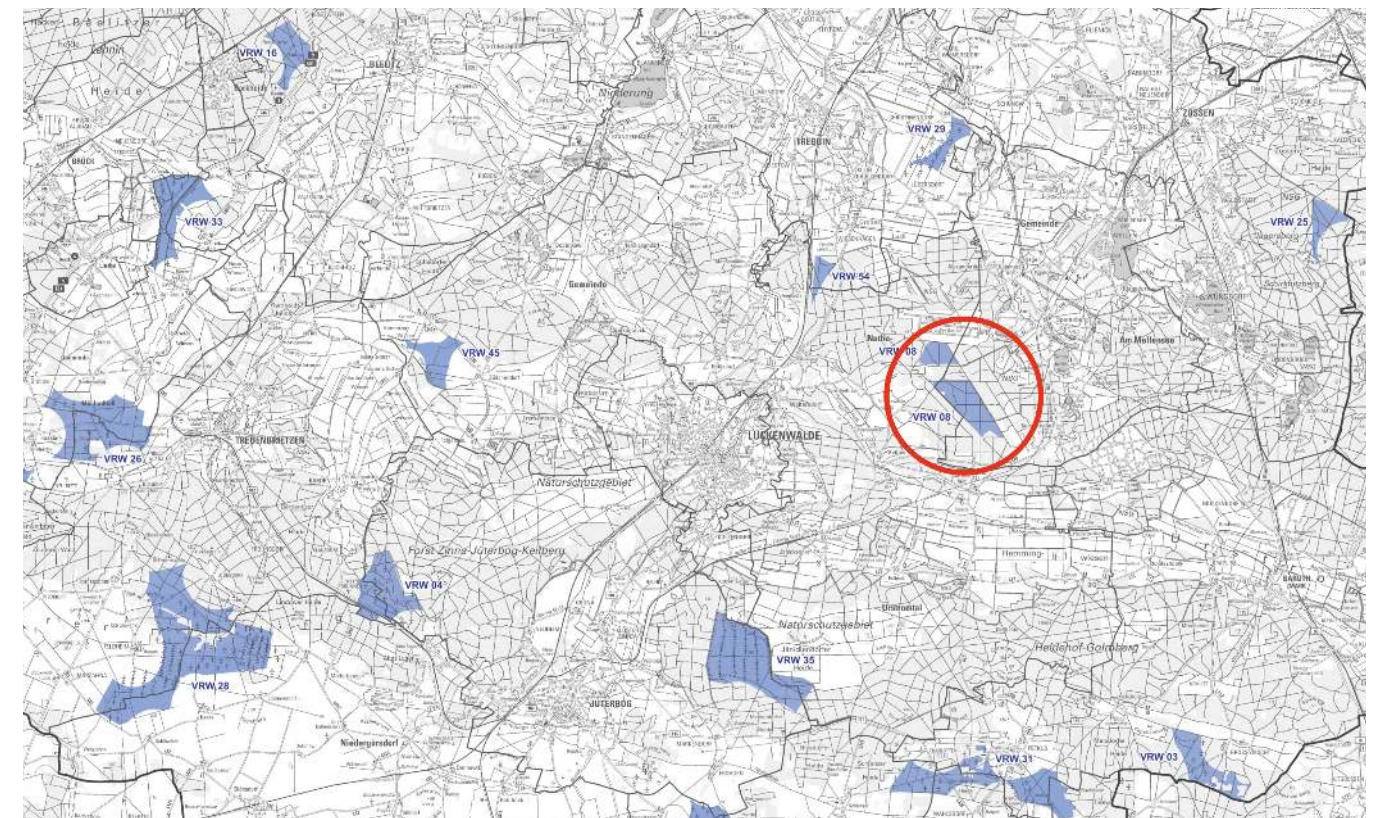


Abb. 41: Windeignungskarte (Abbildung, Regionalplan, 2024)

KONZEPTANSÄTZE

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht erscheinen derzeit insbesondere folgende Aspekte bedeutsam:

Von zentraler Relevanz ist der im Teilregionalplan als Vorranggebiet ausgewiesene Windpark zwischen den Schießbahnen, für den im Rahmen des Entwicklungskonzepts ein Wirtschaftlichkeits- und Aufstellungskonzept, durch das auf erneuerbare Energien spezialisierte Ingenieurbüro Kuntzsch erarbeitet wird. Parallel prüft dasselbe Büro die Realisierung von PV-Freiflächenanlagen auf den munitionsberäumten BlmA-Flächen sowie weiteren landeseigenen Flächen, darunter der Schießbahn Ost, der Start- und Landebahn in Sperenberg und weiteren geeigneten Teilflächen.

Von erheblicher Bedeutung ist zudem der von der Gemeinde Am Mellensee angemeldete Bedarf an rund 600 Neubauwohnungen, vorzugsweise im Nordosten der Liegenschaft bei Sperenberg, wobei auch im Bereich der bestehenden Wohngebäude in Kummersdorf-Gut entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Forsteinrichtungsplans der BBG ein wichtiger Schritt, um eine geordnete, nachhaltige und zugleich wirtschaftlich ertragreiche Forstbewirtschaftung sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit der perspektivisch vorhandenen Erzeugung erneuerbarer Energien auf der Liegenschaft wird die Etablierung von Energiespeichern und die Ansiedlung energieintensiver Gewerbenutzungen (z.B. Rechenzentren) als sinnvoll erachtet – vorzugsweise auf bereits oder ehemals bebauten Flächen nördlich von Kummersdorf-Gut oder auf BlmA-Flächen südlich der Landstraße, sofern diese vom Moratorium der Bundesregierung ausgenommen werden. Die von der BBG ins Gespräch gebrachte Nutzung der Start- und Landebahn für

Speichertechnologien dürfte aus denkmalrechtlicher Sicht wegen ihrer räumlichen Auswirkungen hingegen kaum realisierbar sein.

Darüber hinaus bestehen – derzeit allerdings noch recht unkonkrete – Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbe- oder Forschungseinrichtungen im Umfeld von Kummersdorf-Gut. Ebenso werden Überlegungen zu einer militärischen Nachnutzung angestellt, etwa im Sinne einer Forschungseinrichtung für Pioniertechnik, Munitions- und Minenräumung oder Antriebstechnik.

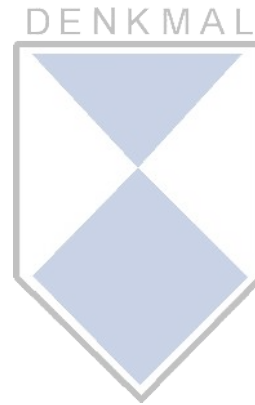
Aus Sicht von Kreisverwaltung und Gemeinden kommt für die langfristige Tragfähigkeit der gewerblichen Entwicklung der Liegenschaft über die Erneuerbaren Energien hinaus eine zentrale Bedeutung zu.

Eine dauerhaft nachhaltige Entwicklung des Gesamtareals erfordert jedenfalls neben denkmalpflegerischen, naturschutzfachlichen und touristischen Zielsetzungen zugleich ausreichende wirtschaftliche Wertschöpfung.

Gewerbliche Nutzungen können hierbei einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen, Infrastruktur, Unterhaltung sowie weiteren Entwicklungsmaßnahmen leisten. Derzeit ist dies vor allem im Bereich der Erneuerbaren Energien immobilienwirtschaftlich darstellbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass sonstige gewerbliche Nutzungen vor allem in Randbereichen nahe vorhandener Straßen angesiedelt werden können. Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen ist eine Waldumwandlung erforderlich.

4.6. FACHBEITRAG DENKMALSCHUTZ



Das Denkmal „Heeresversuchsanstalt Kummersdorf-Gut“ ist das größte flächenhafte technische Denkmal Brandenburgs mit einer Gesamtfläche von rund 23 Quadratkilometern. Es besteht aus zwei Teilbereichen: dem größeren Areal mit den Schießbahnen Ost und West, den südlich gelegenen Versuchsstellen sowie dem Kasernengelände, und einem zweiten Bereich westlich von Sperenberg mit den Anlagen der Eisenbahnpioniere zwischen Schumke- und Heegesees. Besonders prägnant ist die Schießbahn Ost, die sich über eine Länge von etwa zehn Kilometern und eine Breite von einem Kilometer erstreckt. Seit 2007 ist die Heeresversuchsanstalt als Denkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Sie stellt ein historisch bedeutendes militärtechnisches und technologisches Zentrum mit nationaler und internationaler Relevanz dar.

Erscheinungsbild

Das Denkmal umfasst neun Funktionsbereiche, darunter das Kasernengelände mit verschiedenen Gebäuden wie Kommandantenvilla, Offizierskasino und Wasserturm, die Versuchsstelle für Kraftfahrzeuge mit der sogenannten „Maushalle“ und einer Klimahalle, die Schießbahnen Ost und West, die Raketenversuchsstellen Ost und West, die Nachrichten- und Hundeschule, die chemisch-physikalisch-atomare Versuchsstelle Gottow, die Eisenbahnpionieranlagen sowie die außerhalb der Liegenschaft gelegene Kraftfahrzeugversuchsstelle Horstwalde. Darüber

hinaus sind zahlreiche Einzelobjekte bekannt, darunter etwa 55 Beobachtungsbunker entlang der Schießbahn Ost, ehemalige Geschützstellungen sowie Ziellanlagen für Panzer und Artillerie.

Die historische Aussagekraft des Denkmals konzentriert sich auf den Zeitraum von 1875 bis 1945, in dem die Heeresversuchsanstalt als zentrales Forschungsinstitut des Heeres fungierte. Besonders hohe Dichten an bodendenkmalpflegerisch relevanten Funden sind in den Bereichen zu erwarten, die während der militärischen Nutzung mit zahlreichen Gebäuden und technischen Anlagen versehen waren – insbesondere in der Nähe des Kasernengeländes, der Maushalle, der Raketenversuchsstelle West, der Versuchsstelle Gottow sowie im Bereich der Eisenbahnpioniere. Zusätzlich sind auf Teilflächen auch Bodenfunde aus der Ur- und Frühgeschichte zu erwarten.

Eine systematische archäologische oder denkmalpflegerische Untersuchung der gesamten Liegenschaft hat bislang nicht stattgefunden. Da zudem viele oberirdische Anlagen überbaut oder entfernt wurden und historische Unterlagen aus der Zeit des Deutschen Reiches weitgehend fehlen, ist eine detaillierte Kartierung aller Einzelobjekte zurzeit nicht möglich. Für zukünftige Planungen innerhalb des Areals ist es daher notwendig, den Bestand genauer zu erforschen oder gegebenenfalls baubegleitende Untersuchungen durchzuführen.

Mit dem Ende des Zweiten Weltkriegs, der nachfolgenden Nutzung des Geländes durch sowjetische und später GUS-Truppen sowie dem anschließenden Nutzungsstopp ab 1994 wurden viele der ursprünglichen Bauten der Heeresversuchsanstalt zerstört oder stark beschädigt. Dennoch sind auf einzelnen Teilflächen bauliche Reste erhalten geblieben. Dazu zählen unter anderem das Kasernengelände, zahlreiche Beobachtungsstände und Bunker entlang der Schießbahnen, Teile der Raketenversuchsanlagen Ost und West sowie die Eisenbahnpionierbauten in der Nähe des Schumkesees. Einige dieser Strukturen – insbesondere das Kasernengelände, die Eisenbahnpionieranlagen und die Neue Kraftfahrzeugversuchsstelle – wurden durch sowjetische Truppen weitergenutzt und dadurch zumindest teilweise erhalten. Andere Objekte wie Bunker konnten aufgrund ihrer massiven Stahlbetonbauweise auch ohne regelmäßige Instandhaltung in ihrer Grundsubstanz bis heute überdauern.

Im Boden sind nach wie vor große Teile der Fundamente sowie Reste der abgetragenen Gebäude, Bunkeranlagen, Wegeführungen und technischer Einrichtungen vorhanden. Im Rahmen der militärhistorischen Untersuchungen, die sowohl der Vorstudie als auch dem hier vorliegenden Entwicklungskonzept zugrunde liegen, wurden erhaltene Gebäude, technische Anlagen und Relikte als erhaltenswerte Denkmalsubstanz eingestuft und kartographisch erfasst. Eine wichtige Grundlage hierfür bildeten das Gutachten des Landesdenkmalamts aus dem Jahr 2007 sowie die Karte „Das historische Erbe Kummersdorf“ des Fördervereins Technisches Denkmal Kummersdorf. Da es bislang keine systematische und vollständige Bestandsaufnahme

der vorhandenen Denkmalsubstanz gibt, wurden ergänzend auch Kartenmaterialien der sogenannten „Historisch-Genetischen Rekonstruktion“ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA, Hannover 2000), aktuelle topografische Karten, Luftbilder und eigene Geländebegehungen in die Auswertung einbezogen.

Wie bereits im Fachbeitrag zum Gebäudebestand (Kapitel 4.3) dargelegt, befinden sich sämtliche erhaltenen Gebäude – auch jene aus der sowjetischen und GUS-Zeit – in einem zunehmend schlechten baulichen Zustand. Vandalismus und mangelnde Pflege haben zu einer fortschreitenden Zerstörung geführt. Das Erscheinungsbild des Geländes hat sich stark verändert: Durch starken Bewuchs ist der räumliche Zusammenhang der historischen Bebauung heute kaum noch erfahrbare, die ursprüngliche Struktur der militärischen Landschaft ist weitgehend vom Vorwald überdeckt. Zwar werden die Flächen rund um die Schießbahnen noch forstwirtschaftlich gepflegt, jedoch ist das ehemalige Wegenetz, das die Heeresversuchsstelle einst in die überörtliche Infrastruktur einband, heute nicht mehr nachvollziehbar. Viele der historischen Wege, die bis ins 20. Jahrhundert durch das Gelände führten, enden heute an den Grenzen der Liegenschaft oder sind im Gelände nicht mehr sichtbar.

Denkmalpflegerische Kriterien

Das zentrale Ziel der Denkmalbehörden im Umgang mit der Heeresversuchsanstalt Kummersdorf-Gut ist die Erstellung eines Denkmalpflege-Management-Plans. Dieser umfasst drei wesentliche Phasen: die Erforschung und Bestandsaufnahme des Denkmals, die Bewertung seiner Bedeutung sowie

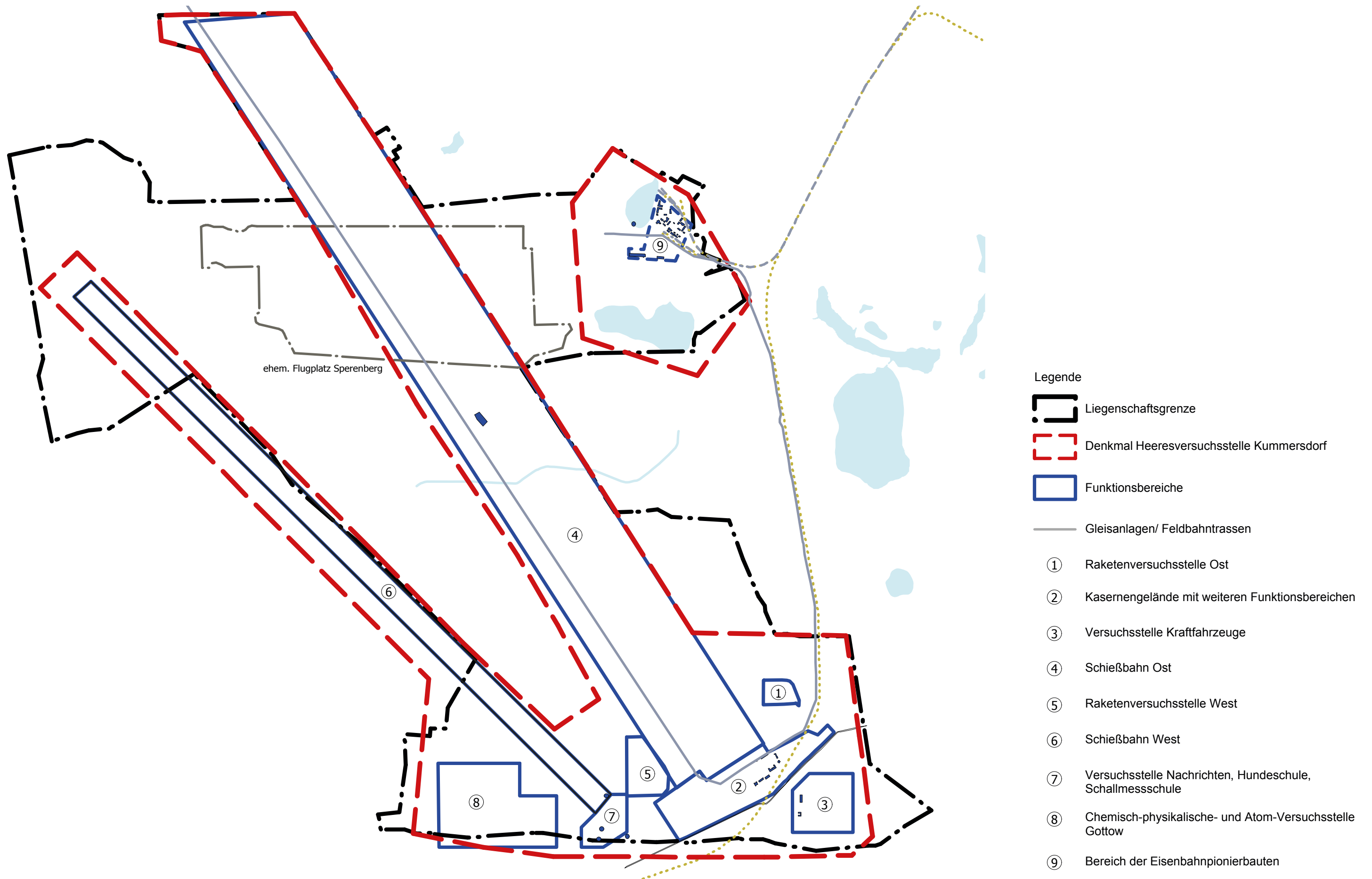


Abb. 42: Funktionsbereiche der Heeresversuchsanstalt der (Plankarte, hochC, 2014)



96

die darauf aufbauende Entwicklung. Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz sind alle Veränderungen am Denkmal – einschließlich einer neuen Nutzung, etwa durch Wind- oder Solaranlagen – genehmigungspflichtig. Solche Vorhaben können genehmigt werden, wenn sie denkmalverträglich sind oder wenn andere Interessen von übergeordnetem öffentlichen oder privatem Belang vorliegen, denen mit verhältnismäßigem Aufwand nicht anders entsprochen werden kann. Die derzeitige Brache-Nutzung ist genehmigungsfrei, wird von den Denkmalbehörden jedoch kritisch gesehen, da sie weder den Erhalt der Bausubstanz noch eine öffentliche Zugänglichkeit oder denkmalgerechte Nutzung sicherstellt.

Für den langfristigen Erhalt der Baudenkmale ist eine konkrete Nutzung erforderlich – verbunden mit einer Trägerschaft und einer detaillierten Kenntnis der baulichen Substanz. Seit 2007 wurden abgesehen von Notsicherungskonzepten und der Planung „Museum in der Natur“ keine weiteren Maßnahmen zur Erforschung des Areals ergriffen. Die vorhandene Prioritätenliste und die Begründung für den Denkmalstatus stammen weitgehend ebenfalls aus dem Jahr 2007 und bedürfen einer Aktualisierung. Einen ersten Schritt hierzu leistet das vorliegende Entwicklungskonzept durch die systematische Erfassung und Bewertung der Gebäude.

Im Hinblick auf die mögliche Integration Erneuerbarer Energien – insbesondere Photovoltaik und Windkraft – müssen klare denkmalpflegerische Kriterien eingehalten werden, wie sie unter anderem von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger definiert wurden. Besonders wichtig ist dabei der Umgebungsschutz: Die Umgebung eines Denkmals darf nicht durch neue bauliche Anlagen in einer Weise verändert werden, die dessen Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt. Neue Baukörper müssen sich daher am Maßstab und Charakter des Denkmals orientieren, ohne dieses zu

verdrängen, zu übertönen oder zu entwerten. In diesem Zusammenhang hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (BLDAM) Windkraftanlagen selbst außerhalb des eigentlichen Denkmalbereichs – etwa zwischen den Schießbahnen – für unzulässig erklärt.

Photovoltaikanlagen hingegen können unter bestimmten Voraussetzungen mit dem Denkmalschutz vereinbart werden, insbesondere in ausgewählten Bereichen wie im südlichen Abschnitt der Schießbahn Ost (Teilflächen 4 und 5). Voraussetzung ist jedoch, dass denkmalrelevante Strukturen berücksichtigt und die Anlagen in die Landschaftsstruktur eingebunden werden. Von einer Bebauung freizuhalten sind insbesondere Bereiche mit hoher archäologischer Bedeutung (wie etwa die südlichen Teile der Heeresversuchsstelle, der Bereich der Eisenbahnpionierbauten zwischen Heege- und Schumkesees sowie die Schießplatzbahn), markante Einzelobjekte wie Bunker, historische Wegeverbindungen sowie die räumliche Struktur der Schießbahn selbst, insbesondere ihre charakteristische Breite.



Abb. 44: Gebäude in Gottow (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Neben dem fortschreitenden Verfall der baulichen Substanz ist auch der denkmalpflegerische Zustand des Gesamtareals in den vergangenen Jahren erheblich beeinträchtigt worden. Die sukzessive Verwaldung und der unkontrollierte Gehölzaufwuchs führen zu einer fortschreitenden Überprägung der historischen Strukturen, Wegebeziehungen und Sichtachsen. Damit geht nicht nur Substanzverlust durch Bewuchs- und Wurzeleinwirkungen einher, sondern auch ein Verlust an Ablesbarkeit und Erlebbarkeit des Flächendenkmals in seiner Gesamtheit. Infolgedessen ist der Erhaltungszustand der Gesamtdenkmalfläche zunehmend beeinträchtigt und in weiten Teilen nicht mehr gesichert.

Die Baukosten haben sich in den vergangenen 11 Jahren nahezu verdoppelt.

Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden nur im minimalen Umfang durchgeführt.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes gab es keine wesentlichen Änderungen an gesetzlichen Grundlagen und an der Bewertung.

Der Gebäudebestand aus der WGT-Zeit von 1945 bis 1994 ist ein wichtiger Baustein in der Entwicklung der Heeresversuchsstelle. Er wurde deswegen ebenfalls erfasst und bewertet.

Zustandsentwicklung und Sicherungsmaßnahmen seit 2013

Wie bereits unter "Gebäudebestand" beschrieben, hat sich der Zustand der baulichen Substanz in den vergangenen elf Jahren deutlich verschlechtert. Zwar wurden vereinzelt minimale Sicherungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden durchgeführt – beispielsweise 2019 im Rahmen einer Ausstellung in der Hauptkaserne –, diese konnten den allgemeinen, großflächigen Verfall jedoch nicht aufhalten.

Bereits seit 2010 gibt es Gutachten zur

Sicherung einzelner Gebäude, welche die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming beauftragte.

Anmerkungen: Es handelt sich um „Kurzgutachten und Erstellung einer Kostenberechnung für erste Sicherungsmaßnahmen an Einzeldenkmalen“ - Autor Architekt Jo Sollich, Berlin.

Des Weiteren beauftragte die BBG 2013 den Architekten Uwe Stolt mit einem Bericht zu Sicherungsmaßnahmen im Denkmalschutz für die ehemalige Kommandantenvilla und das Offiziers-Kasino in Kummersdorf-Gut. Hier sind Planungsunterlagen und Fotodokumentation für beide Gebäude sowie eine statisch-konstruktive Stellungnahme zum Offizierskasino enthalten, jedoch keine Kostenangaben. Für das Offizierskasino wurde 2023 durch Herrn Stolt ein Sicherungskonzept aufgrund einer Anhörung und eines Bescheides (vom 12.08.2021) durch die Denkmalbehörde erarbeitet. (Quellen: pdf-Dateien wurden von BBG bereitgestellt)

Bewertung des Denkmals

An der Bewertung der Denkmale durch das BLDAM hat sich seit 2013 nichts geändert. Auch die Prioritätenliste hat weiterhin ihre Gültigkeit. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz liegt seit 2004 bis auf eine Ausnahme unverändert vor. Die Änderung bezieht sich auf die Entdeckung, Anzeige und den Schutz von Funden.

(Quellen: BLDAM, Beurteilung des Denkmals Heeresversuchsstelle Kummersdorf vom 08. Januar 2007 (Anlage 5 zur Leistungsbeschreibung der BBG) und BLDAM, Prioritätenliste Technisches Flächendenkmal Kummersdorf Gut v. 11.10.2010)

(Quelle: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches



Abb. 45: Rückseite der Hauptkaserne (Foto, Andreas Kern, 2025)

Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024)

Hier wird eine Bewertung der Projektgruppe DFK „Museum in der Natur“ verkürzt wieder gegeben:

„Bei der Liegenschaft handelt es sich um weit mehr als einen ehemaligen Truppenübungsplatz. Die einstige Heeresversuchsstelle Kummersdorf war ein Technologiezentrum und wahrscheinlich die vielfältigste Militärtechnik-Erprobungsstelle der Welt. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat deshalb einen Großteil des Areals als größtes technisches Denkmal Brandenburgs festgesetzt. Herauszuheben sind vor allem die umfangreichen Raketenversuchsstände. Hier wurden erstmalig in der Welt professionell Flüssigkeitsraketen entwickelt. In extra eingerichteten Laboren, Werkstätten und Prüfständen experimentierten bedeutende deutsche Raketenpioniere – u. a. auch Wernher von Braun – erfolgreich mit Feststoff- und

Flüssigkeitsraketen. Die Heeresversuchsstelle Kummersdorf kann mithin, als Geburtsstätte der modernen Raumfahrt bezeichnet werden.“

Kurzgutachten zur Denkmalbedeutung des Geländes:

- die **historische Aussagekraft**, die die Militärgeschichte über vier Zeitschichten repräsentiert (Kaiserzeit, Weimarer Republik, NS-Zeit, Zeit des Kalten Kriegs);
- die **architektonische Bedeutung**, die baupolitisch differenzierte architektonische und stilistische Gestaltung ebenso widerspiegelt wie bautechnische Innovation;
- die **ästhetische Bedeutung**, die vor allem in der von den verfallenen Bauten ausgehenden Wirkung besteht, die auf die Besucher große Faszination ausübt, deren Bestandteil aber auch die Landschaft und der Naturraum ist;
- die **wissenschaftliche Bedeutung als historisches**

Zeugnis, das an die Stelle, der nicht überlieferten schriftlichen Quellen tritt und als Naturraum, der über Jahrzehnte unangetastet geblieben ist;

- die **gesellschaftliche Bedeutung**, zum einen im Hinblick auf Bevölkerungsgruppen, die in der Vergangenheit hier in diesem geschlossenen System lebten und arbeiteten, aber auch für die Gegenwart, wie das große Interesse an der Erkundung des Geländes zeigt;

- die **ideelle Bedeutung**, die vor allem Kummersdorf zum Ort der Erinnerung an die verheerenden Kriegsfolgen und jene Menschen macht, die für den Fortschritt der Kriegstechnologie ihr Leben lassen mussten;

- **Einzigartigkeit**, da Kummersdorf wie kein zweiter Ort die Entwicklung von Militärtechnologie in dieser Vielfalt und Komplexität veranschaulicht.

(Quelle: Projektgruppe DFK, „Museum in der Natur, Dokumentations- und Forschungszentrum Kummersdorf-Gut“, Seite 11, Stand: 28.03.2011)

Diese Denkmalbedeutung sollte ausschlaggebend für den weiteren Umgang mit dem überkommenen Bestand sein und als gemeinsame Aufgabe aller Beteiligten gesehen werden.

Zwischenzeitlich haben verschiedene regionale Akteure und Fachbehörden versucht, die Liegenschaft in die UNESCO-Welterbeliste aufnehmen zu lassen. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt, blieb jedoch ohne Erfolg. Ob eine solche Eintragung tatsächlich finanzielle Mittel bereitgestellt hätte, um den flächenhaften Erhalt der Denkmale sicherzustellen, ist allerdings unklar. Nach den Regeln der UNESCO hat das beantragende Land die Verpflichtung, die Kosten für die Sicherung, den Erhalt und das Management des jeweiligen Denkmals zu tragen.

(Quelle: „Antrag auf Aufnahme in die Vorschlagsliste des Landes Brandenburg für die Tentativliste der Kulturministerkonferenz der Bundesrepublik für die Eintragung in die Welterbeliste der UNESCO“ vom Augst 2021)

KONZEPTANSÄTZE

In den vergangenen elf Jahren hat sich der bauliche Zustand trotz einzelner, punktueller Sicherungen weiter verschlechtert. Bereits vorliegende Bewertungen und Unterlagen – einschließlich früherer Kurz- und Sicherungsgutachten – bilden zwar eine belastbare Grundlage, konnten den flächenhaften Verfall jedoch nicht aufhalten. An der fachlichen Einordnung des Ensembles und den zugehörigen Prioritäten hat sich seit 2013 nichts Grundsätzliches geändert; die herausragende geschichtliche, architektonische, ästhetische, wissenschaftliche, gesellschaftliche und erinnerungskulturelle Bedeutung gilt fort.

Für den künftigen Umgang mit dem Bestand ist damit ein Rahmen gesetzt, der sich an Denkmalwert, Sicherheit und Zumutbarkeit orientiert. Denkmalpflegerische Maßnahmen sind 2025 noch schwieriger zu begründen, weil sich gleichzeitig die wirtschaftlichen Bedingungen deutlich verändert haben: Der Aufwand für Erhaltung und Instandsetzung ist gegenüber 2013 spürbar gestiegen. Initiativen zur Einordnung in übergeordnete Schutzsysteme (z. B. UNESCO) wurden zwar angestoßen, eine tragfähige Finanzierung des flächenhaften Erhalts lässt sich daraus derzeit jedoch nicht ableiten.

Für Baudenkmale und bauliche Zeugnisse wird der Ansatz verfolgt, einen Entwicklungsschwerpunkt in Kummersdorf-Gut zu setzen, der möglichst im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Wohngebäuden als Ausgangspunkt für eine weiterführende Entwicklung dienen kann. Für bedeutende Bauwerke und bauliche Zeugnisse der Prioritätenliste werden Erhaltungs- bzw. Notsicherungsmaßnahmen in Realisierungsstufen vorgeschlagen.

Die nachfolgenden Kapitel führen diese Ausgangslage zusammen und leiten daraus die weiteren Schritte ab.



4.7. FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Auf raumordnerischer Ebene bilden das Landschaftsprogramm Brandenburg und der Landesentwicklungsplan den übergeordneten Rahmen für die naturschutzfachliche Entwicklung der Kummersdorfer Heide. Der Landesentwicklungsplan weist das Gebiet als Fläche für den Freiraumverbund aus, während das Landschaftsprogramm konkretere Ziele formuliert. Im Fokus stehen dabei der Schutz wertvoller Biotope wie Torfmoosmoore und Sand-Trockenrasen. Vorrangig sollen außerdem Traubeneichen-Wälder und Kiefern-Mischwälder gefördert und weiterentwickelt werden. Die Kummersdorfer Heide wird als naturschutzfachliche Kernfläche ausgewiesen, in der vor allem die Erhaltung großer, zusammenhängender Waldflächen sowie die Sicherung von Trockenrasen, Heiden, gehölzarmen Dünen und Sukzessionsflächen im Vordergrund stehen. Darüber hinaus soll der besondere landschaftliche Charakter des Gebiets erhalten und im Sinne einer erlebnisorientierten Naturentwicklung weiter gestärkt werden.

Naturschutzfachliche Aussagen im Regionalplan

Auf regionaler Planungsebene wird die Kummersdorfer Heide im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming als Vorranggebiet Freiraum innerhalb eines empfindlichen Landschaftsraums ausgewiesen. Auf kommunaler Ebene hat der Landkreis Teltow-Fläming einen Landschaftsrahmenplan erstellt, der die naturräumlichen Gegebenheiten der Liegenschaft

beschreibt. Das Gelände ist eben bis flachwellig und besteht aus durchlässigen, humusarmen Sanden eiszeitlichen Ursprungs. Es gehört zum Einzugsgebiet der Dahme. Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) variiert je nach Boden und Wasserverfügbarkeit: Auf trockenen Standorten wären Drahtschmielen- oder Schafschwingel-Eichenwälder zu erwarten, auf feuchteren Böden Stieleichen- oder Hainbuchenwälder, in Moorlagen Schwarzerlenwälder. Heute sind diese ursprünglichen Vegetationsformen durch die intensive militärische Nutzung stark verändert. Trockene Flächen sind überwiegend mit Kiefernforsten und Vorwäldern bedeckt, in ehemaligen Schießbahnbereichen haben sich Trockenheiden entwickelt. In feuchteren Senken finden sich bodensaure Eichen- und Birkenwälder sowie Erlen-Bruchwälder. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden als Feuchtweiden, Intensivgrasland oder Äcker genutzt. In vielen Bereichen hat sich die Vegetation bereits in Richtung dichter Pflanzengesellschaften wie Landreitgrasflächen oder von Kiefern überwachsene Sandtrockenrasen weiterentwickelt.

Forstliche Bewirtschaftung von Naturschutzflächen

Im Rahmen der forstlichen Bewirtschaftung der Kummersdorfer Heide sind neben den Naturschutzgesetzen des Bundes (BNatSchG 2013) und des Landes Brandenburg (BbgNatSchAG 2013) auch die Regelungen des Landeswaldgesetzes

Brandenburg (LWaldG 2009) zu beachten. Das LWaldG verfolgt das Ziel, den Wald in seiner ökologischen, klimatischen, wasserregulierenden, luftreinigenden, bodenschützenden, landschaftsprägenden und erholungsbezogenen Funktion zu erhalten, zu mehren und nachhaltig zu bewirtschaften. Der Großteil des Waldes auf dem Gelände der ehemaligen Heeresversuchsanstalt gilt gemäß § 3 Abs. 1 LWaldG als Landeswald und befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg. Entsprechend müssen bei der Entwicklung der Liegenschaft sowie bei der forstlichen Nutzung die Zielsetzungen für den Landeswald aus § 26 LWaldG beachtet werden. Diese sehen insbesondere die Förderung standortgerechter, naturnaher, stabiler und produktiver Waldökosysteme vor und stellen das Allgemeinwohl sowie den Schutz und die Erhaltung natürlicher Waldgesellschaften in den Mittelpunkt. Die forstliche Entwicklung der Flächen ist in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg als zuständiger unterer Forstbehörde und Träger der forstlichen Rahmenplanung durchzuführen.

Im Landschaftsrahmenplan sind innerhalb der Liegenschaft Kummersdorf-Gut mehrere Schutzgebiete nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) verzeichnet, darunter das FFH-Gebiet Nr. 508 „Kummersdorfer Heide – Breiter Steinbusch“, das gleichnamige Naturschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet Teufelssee. Ergänzt wird das FFH-Gebiet 508 durch das FFH-Gebiet 642, wodurch sich eine Gesamtfläche von etwa 1.043 Hektar ergibt. Diese Gebiete umfassen unter anderem Flächen der Schießbahn Ost, Teile der Artillerieschießbahn sowie angrenzende Bereiche im Norden und Süden der Liegenschaft. Während die Grenzen des Naturschutzgebiets und des FFH-Gebiets

weitgehend übereinstimmen, gibt es kleinere Abweichungen in Randbereichen. Darüber hinaus sind auf dem Landschaftsrahmenplan auch geschützte Biotope außerhalb der formalen Schutzgebiete dargestellt, insbesondere südlich des südlichen Teils des FFH-Gebiets und rund um die südliche Start- und Landebahn des ehemaligen Flugplatzes Sperenberg.

Für die gesamte Liegenschaft formuliert der Landschaftsrahmenplan konkrete Entwicklungsziele hinsichtlich der Artenvielfalt und Lebensräume. Dazu gehören der Erhalt und die Aufwertung von Laubwäldern, insbesondere im Bereich der Schießbahn Ost sowie nördlich des Flugplatzes Sperenberg. Rund um das Flugplatzgelände sollen vorrangig naturnahe Laubwaldgesellschaften mit strukturreichen Waldrändern entwickelt werden, während auf der Schießbahn West und zwischen den Schießbahnen eine nachrangige bzw. langfristige Entwicklung dieser Vegetation vorgesehen ist. Außerdem sollen Moor- und Bruchwälder, insbesondere westlich von Heege- und Schumkesee sowie im nördlichen Teil des FFH-Gebiets, erhalten bleiben. Im östlichen Bereich des südlichen FFH-Teilgebiets und in kleineren Schutzgebietsflächen wird die Entwicklung seltener Laubwaldgesellschaften angestrebt.

Wichtige offene Lebensräume wie Sandheiden und Trockenrasen, insbesondere im südlichen Bereich der Schießbahn Ost und auf dem Gelände des Flugplatzes, sollen durch dauerhafte Pflegemaßnahmen gesichert werden. Gleiches gilt für Feuchtwiesen und Feuchtweiden sowie Zwischenmoore, die kleinflächig in beiden FFH-Teilgebieten vorkommen. Zusätzlich sollen wertvolle Grünlandbereiche im östlichen und westlichen Bereich des FFH-Gebiets ökologisch

aufgewertet werden. Der Schutz seltener und gefährdeter Pflanzenarten wird vor allem innerhalb der Schutzgebiete betont. Naturnahe Gewässer und Röhrichte – insbesondere im Bereich von Heege- und Schumkesee – sind als wichtige Brutlebensräume für seltene Vogelarten zu erhalten. Schließlich hebt der Plan auch die Bedeutung besonders wertvoller Tierartenvorkommen hervor, sowohl auf den Trockenrasen- und Heideflächen des Flugfelds als auch in den Alt- und Totholzbeständen im westlichen Teil des nördlichen FFH-Teilgebiets.

Die Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee beachten in ihren Flächennutzungsplänen den Schutzstatus der Naturschutz- und FFH-Gebiete.

Die Gemeinde Nuthe Urstromtal stellt darüber hinaus in den Plänen geschützte Biotope dar und den Nordteil der Kummersdorfer Heide entsprechend dem Bestand als Waldfläche und Fläche für Landwirtschaft. Die Gemeinde Am Mellensee weist in ihrem Flächennutzungsplan den Südteil der Kummersdorfer Heide entsprechend dem Bestand als Waldfläche und Fläche für Landwirtschaft aus. Die südlichen Teile der Schießbahn werden als Flächen für Maßnahmen zum Offenhalten von Trockenrasen und Heiden und auf den Teilflächen 4 und 5 bis zum Kasernengelände als Aufforstungsflächen dargestellt.

Schutzgebiete

Ein großer Teil der Flächen der Liegenschaft

Kummersdorf-Gut steht seit dem 08.07.2009 unter besonderem Schutz durch die Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) „Kummersdorfer Heide – Breiter Steinbusch“. Ziel der Schutzgebietsverordnung ist der Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung von Lebensräumen und Arten sowie die Sicherung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Im Norden des Gebiets ist zusätzlich eine Teilfläche als Naturdenkmal in Form einer „Eichengruppe“ ausgewiesen. Die Kummersdorfer Heide liegt außerhalb von Landschafts- oder anderen Großschutzgebieten, umfasst jedoch zahlreiche als geschützte Biotope kartierte Flächen.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dienen Naturschutzgebiete dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft – etwa zur Sicherung von Lebensräumen gefährdeter Arten, aus wissenschaftlichen oder landschaftsästhetischen Gründen. Nach § 23 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen untersagt, die das NSG oder seine Bestandteile erheblich beeinträchtigen könnten. Dennoch darf das Gebiet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, sofern der Schutzzweck gewahrt bleibt.

Das FFH-Gebiet „Kummersdorfer Heide – Breiter Steinbusch“ geht über das NSG hinaus und wurde vom Land Brandenburg als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung in die Liste nach Artikel 4 Absatz 2 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgenommen. Es ist Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, das sich auf die Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) stützt. Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG sind in diesen Gebieten alle Veränderungen

oder Störungen untersagt, die die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck erheblich beeinträchtigen könnten.

Sowohl Naturschutz- als auch FFH-Gebiete sind gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG Bestandteil des übergeordneten Biotopverbunds, dessen Schaffung nach § 21 BNatSchG vorgesehen ist. Ziel dieses bundesweiten Biotopverbunds, der mindestens zehn Prozent der Landesfläche abdecken soll, ist die langfristige Sicherung wild lebender Tier- und Pflanzenpopulationen sowie ihrer Lebensräume und ökologischen Wechselbeziehungen. Der Biotopverbund besteht aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen und soll zugleich den Zusammenhang des Natura-2000-Netzes verbessern.

Im Rahmen der Natura-2000-Managementplanung für das Land Brandenburg wurde durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) und die Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg ein Managementplan für das FFH-Gebiet „Kummersdorfer Heide – Breiter Steinbusch“ (Melde-Nr. 508, EU-Nr. 3845-303) sowie dessen Ergänzung (Melde-Nr. 642, EU-Nr. 3846-308) erstellt. Der Entwurf dieses Plans vom 30.10.2013 wurde mit Mitteln der EU und des Landes Brandenburg im Rahmen der ILE-Richtlinie gefördert. Laut telefonischer Auskunft sollte der Plan im Herbst 2014 abgeschlossen werden.

Biotop- und Artenschutz

Das FFH-Gebiet „Kummersdorfer Heide / Breiter Steinbusch“ umfasst eine große Vielfalt schutzwürdiger Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie, darunter Auen- und Moorwälder, Pfeifengras- und Mähwiesen, Heiden, Trockenrasen und eutrophe Seen.

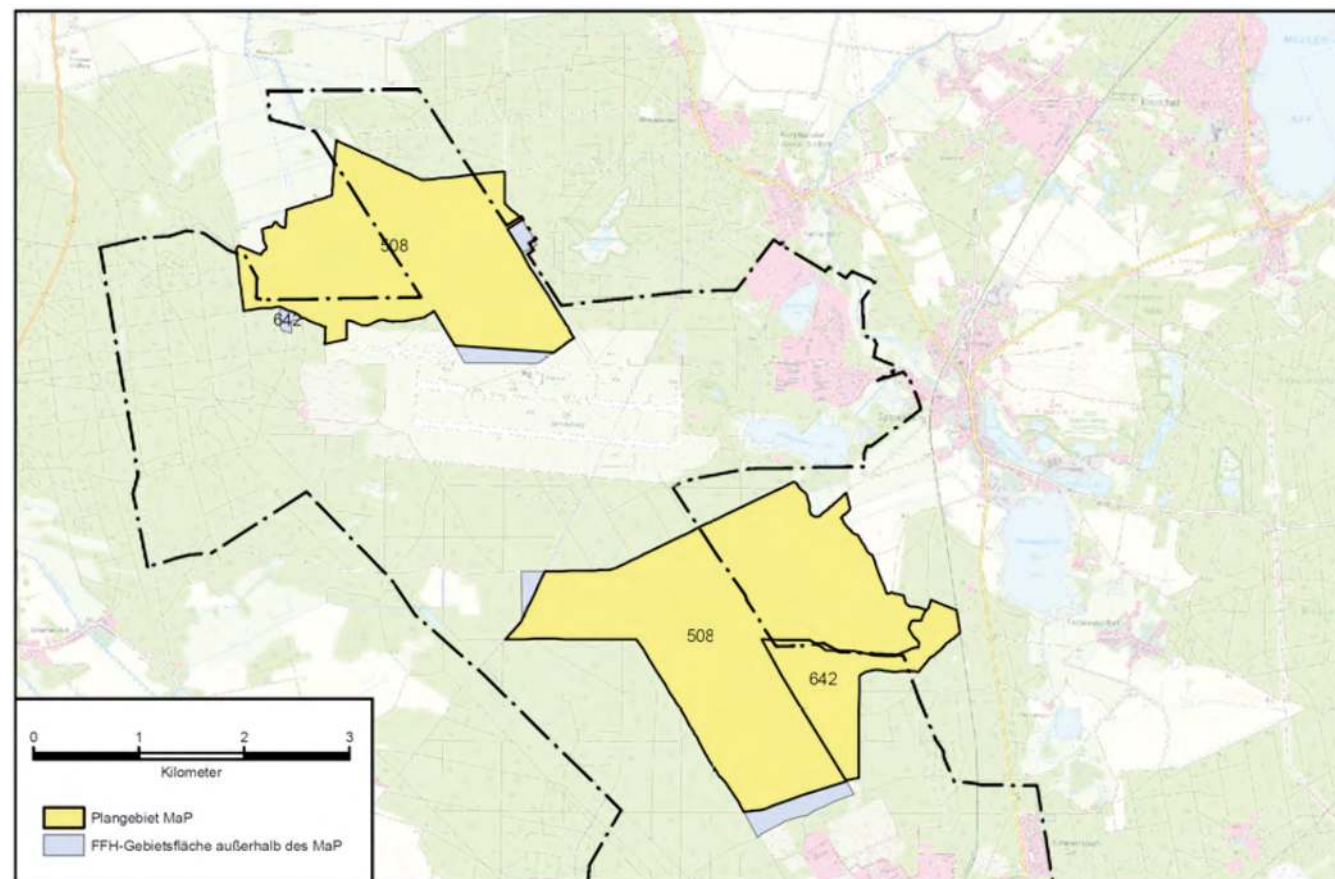


Abb. 46: Übersichtskarte der MaP Plangebiete (Plankarte, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2013)

Diese Biotope bieten Lebensraum für streng geschützte Arten nach Anhang II, u. a. Fischotter, Zauneidechse, Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus, Großes Mausohr, Großer Feuerfalter, Eremit und Heldbock. Auch zahlreiche gefährdete Pflanzenarten wurden nachgewiesen.

Viele Flächen stehen unter gesetzlichem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG, letzteres ergänzt die Schutzliste um Moorwälder, Feuchtwiesen, Streuobstbestände u. a. Eingriffe, die diese Biotope beeinträchtigen oder zerstören, sind verboten. Der Artenschutz nach §§ 37–39 und § 44 BNatSchG verbietet u. a. das Töten, Stören oder Umsiedeln streng geschützter Arten und regelt auch Besitz- und Vermarktungsverbote. Bei geplanten Eingriffen – etwa auf der Schießbahn Ost – ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nötig; CEF-Maßnahmen (z. B. Umsiedlung der Zauneidechse) müssen vorher umgesetzt werden.

Der FFH-Managementplan (2013) definiert Entwicklungsziele wie die Förderung von Eichen- und Hainbuchenwäldern, Heiden, Feuchtwiesen und Mooren. Maßnahmen sind u. a. die Entfernung invasiver Arten, Beweidung, Mahd, kontrolliertes Abbrennen sowie die Wiederherstellung von Offenlandbiotopen.

Auf der Schießbahn Ost ist die Rückentwicklung von Vorwald zu Offenland vorgesehen, was im Konflikt mit dem Landeswaldgesetz Brandenburg (§§ 1, 8) steht. Eine Waldumwandlung muss durch flächengleiche Erstaufforstung oder Zahlung einer Walderhaltungsabgabe ausgeglichen werden, inklusive Sicherheitsleistung (z. B. Verwehrkonto).

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt stark von der

forstlichen Planung ab. Eine neue EU-Förderkulisse für Heiden und Trockenrasen ist in Vorbereitung. Munitionsfreimachung bleibt jedoch nicht förderfähig.

Für die Flächen des ehemaligen Flugplatzes Sperenberg sowie der Teilflächen 4 und 5 liegen aus den Jahren 2012/2013 naturschutzfachliche Erhebungen (Biotoptypen-, Fledermaus-, Brutvogel- und Reptilienkartierungen) vor. Diese wurden im Hinblick auf mögliche Photovoltaiknutzung beauftragt und belegen das Vorkommen geschützter Biotope laut Landschaftsrahmen- und Regionalplänen.

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Windkraftanlagen gilt gemäß §§ 13–17 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft und erfordert entsprechende Kompensation. Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden, andernfalls durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder – wenn nicht möglich – durch Ersatzzahlungen zu kompensieren (§ 15 BNatSchG). Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (§ 6 BbgNatSchAG) erlaubt solche Zahlungen auch dann, wenn sie wirksamer zur Aufwertung von Natur und Landschaft beitragen als direkte Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Liegenschaftsentwicklung bedeutet dies: Bei Eingriffen – etwa durch erneuerbare Energieprojekte – sind Naturschutzbelange zwingend zu berücksichtigen. Insbesondere kommt der Umsetzung des FFH-Managementplans große Bedeutung zu. Dieser sollte zeitnah genehmigt und durch ein konkretes Umsetzungs- und Maßnahmenkonzept begleitet werden. Die Maßnahmen selbst sind Teil der weiteren Entwicklungsplanung.



Abb. 47: Freiflächen und Vegetationsgebiete (Foto, hochC, 2023)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Seit der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes im Jahr 2014 haben sich für die Liegenschaft Sperenberg/Kummersdorf-Gut mehrere Entwicklungen ergeben. Die naturschutzfachlichen Grundlagen wurden fortgeschrieben: Der Teilplan Biotopverbund (2016) konkretisierte die Bedeutung der Fläche im landesweiten Verbundsystem, insbesondere zur Verbindung von Waldlebensräumen und zum Erhalt der ökologischen Kohärenz des Netzes Natura 2000. Mit dem Entwurf des Teilplans Landschaftsbild (2022) kamen weitere Ziele hinzu, etwa die Sicherung unzerschnittener, verkehrsarmer Räume, die Entwicklung klimawandelresilienter Mischwälder, die Erhaltung großflächiger Waldgebiete sowie der Schutz nährstoffarmer Offenlandbereiche. Parallel dazu wurde 2024 im Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung 2027" der Region Havelland-Fläming ein Vorranggebiet für Windenergie ausgewiesen. Diese Festlegung wurde von Umweltbericht und FFH-Vorprüfung begleitet und unterliegt inzwischen auch den präzisierten artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 45b/c BNatSchG, AGW-Erlass).

Für die betroffenen FFH-Gebiete (europäische Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) wurden inzwischen die Managementpläne abgeschlossen, sodass konkrete Pflege- und Entwicklungsziele für Trockenrasen, Feuchtwiesen, Moore und Wälder vorliegen. Der im ursprünglichen Konzept vorgesehene Flächenpool wurde bislang nicht umgesetzt, bleibt jedoch als Instrument zur Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen bedeutsam.

Seit 2014 haben keine baulichen Neuentwicklungen im Sinne von Neubauten oder größeren Infrastrukturmaßnahmen auf der Liegenschaft stattgefunden. Durch die Umsetzung des

Waldbrandschutzkonzeptes kam es durch die Anlage von Waldbrandschutzstreifen entlang bestehender Wege und die Beräumung von Kampfmitteln, zu Eingriffen. Parallel dazu schreitet die natürliche Sukzession weiter voran, Gebäude und technische Anlagen verfallen und werden zunehmend von Vegetation überprägt, sodass neue Biotope entstehen. Vor allem an Freiflächen, Waldrändern und Ruinen entwickeln sich Habitate, die für Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Säugetiere wie Wolf und Wildkatze von Bedeutung sind.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung bzw. Sanierung von bestehenden Gebäuden ist aufgrund des zunehmenden Verfalls von zusätzlichen Fledermaus- und Brutvogel-Habitaten in den Ruinen und angrenzenden oder eingewachsenen Bäumen auszugehen. Zauneidechsen sind in den offenen Bereichen der Liegenschaft zu erwarten. Ggf. haben sich hier weitere geschützte Biotope entwickelt.

Insgesamt bleibt die Liegenschaft ein Gebiet mit herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung, in dem Nutzungskonzepte und Energievorhaben stets eng mit den Zielen von Natura 2000, den gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und Landesnaturschutzrechts sowie den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Managementpläne abgestimmt werden müssen.

KONZEPTANSÄTZE

Früher wurde das Areal militärisch genutzt und war weitgehend unzugänglich, heute steht eine vielfältige, abgestimmte Nutzung im Mittelpunkt. Der Fokus liegt nun neben den erneuerbaren Energien und insbesondere Windenergieanlagen auf Naturschutz, musealer Erschließung und sanftem Tourismus. Mit dem FFH-Managementplan und der Unterstützung durch Fachbehörden hat sich der Umgang mit dem Gebiet deutlich gewandelt – von der abgeschotteten Fläche hin zu einem offenen, ökologisch und kulturell wertvollen Raum.

Für die zukünftige Entwicklung ist es wesentlich, den naturschutzfachlichen Flächenpool zu reaktivieren und durch aktuelle Bestandserfassungen zu untermauern. Vorrangige Maßnahmen sind die Pflege und Entwicklung von Trocken- und Feuchtlebensräumen, Erhalt und Entwicklung von geschützten Biotopen, der ökologische Waldumbau, die Entsiegelung von Flächen sowie die Herrichtung von Quartieren für Fledermäuse (z.B. Bunker). Auch bei der Umsetzung von Wind- und PV-Vorhaben ist eine standortangepasste Planung erforderlich, die landschaftsbildliche, artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt.

Eine vertiefte Betrachtung der naturschutzrelevanten Belange ist nicht im Bearbeitungsumfang enthalten und kann hier daher nicht erfolgen. Bei der weiteren Planung sind die hier sehr bedeutsamen Belange des Naturschutzes unbedingt und in Abhängigkeit zu den konkreten Umsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.



Der heutige Waldbestand besteht überwiegend aus Kiefern (ca. 2111 ha), ergänzt durch Birken (364 ha), Eichen (40 ha), sowie kleinere Anteile an Fichten, Lärchen und Buchen. Die forstliche Nutzung konzentriert sich auf Bereiche außerhalb der militärisch geprägten Schießbahnen. Dort finden sich vorrangig Kiefern-Altersklassenforste, während innerhalb der Schießbahnflächen natürliche Sukzession vorherrscht.

LWaldG

Die Bewirtschaftung und der Schutz des Waldes in Brandenburg basieren auf dem Landeswaldgesetz (LWaldG). Es verfolgt das Ziel, den Wald aufgrund seiner ökologischen, klimatischen, landschaftlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung

Auch Sukzessionsflächen, wie sie z. B. auf der Schießbahn Ost vorkommen, gelten gemäß § 2 LWaldG als Wald. Die Bewirtschaftung muss nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer, nachhaltiger Forstwirtschaft erfolgen, wobei Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen gleichwertig berücksichtigt werden.

Die Entwicklungsziele der Liegenschaft müssen mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg abgestimmt werden.



Forstliche Rahmenbedingungen

Die Forstverwaltungen von Brandenburg und Berlin haben auf Grundlage ihrer jeweiligen Waldgesetze eine gemeinsame forstliche Rahmenplanung (FRP) für den engeren Verflechtungsraum initiiert. Diese Planung dient als forstfachlicher Beitrag zur Landesentwicklungsplanung und wurde im „Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin“ verankert. Hintergrund für die gemeinsame FRP ist die dynamische planerische und bauliche Entwicklung im Berliner Umland, die zunehmend auch Waldflächen beansprucht. Die FRP liefert daher raumbezogene forstwirtschaftliche Aussagen für sämtliche Fachplanungen, die sich mit der Entwicklung von Freiräumen befassen. Dadurch wird sichergestellt, dass forstliche Belange in die Landes- und Regionalplanung Brandenburgs sowie in den Flächennutzungsplan Berlins einfließen.

Neben den raumordnerischen Vorgaben nach § 7 Absatz 2 LWaldG wurden bei der Erstellung der gemeinsamen FRP auch zahlreiche außerforstliche Programme und Planungen berücksichtigt, darunter Landesentwicklungsprogramme und -pläne, Regional- und Landschaftsrahmenpläne, Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Rohstoffsicherungs- und Infrastrukturplanungen sowie Maßnahmen des Natur-, Gewässer- und Agrarschutzes.

Die forstliche Rahmenplanung gliedert sich in drei Phasen: Zunächst erfolgt eine umfassende Zustandserfassung, auf deren Basis Planungs- und Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden.

Daran schließt sich eine Befundanalyse mit Bewertung des Waldzustands und der Identifikation von Konfliktpotenzialen an.

In der dritten Phase werden schließlich konkrete Ziele und Maßnahmen formuliert, um die nachhaltige Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sicherzustellen.

Instrumente der Forstlichen**Rahmenplanung**

Die Instrumente der forstlichen Rahmenplanung umfassen unter anderem die Waldfunktionenkartierung, die Waldbiotopkartierung, die Standortkartierung sowie die periodische Forsteinrichtung. Diese bilden die Grundlage für den Handlungsbedarf der Forstverwaltungen und münden in den jährlich zu erstellenden Betriebs- bzw. Wirtschaftsplänen. Die Forsteinrichtung selbst ist ein zentrales Führungs- und Planungsinstrument im Forstbetrieb. Für den Landeswald Brandenburg regelt die „Betriebliche Anweisung zur Forsteinrichtung“ des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 15. April 2013 die Durchführung solcher Forsteinrichtungsprojekte. Sie dient der mittelfristigen, natürlichen und ökonomischen Planung, Steuerung und Kontrolle der Waldressourcen im Landeswald.

Für die Liegenschaft Kummersdorf-Gut/Sperenberg ist derzeit eine neue Forsteinrichtung in Arbeit, liegt aber noch nicht in abgestimmter Fassung vor. Im Rahmen der Forsteinrichtung werden unter anderem Daten zu Grenzen, Bestockung, Standortverhältnissen und Waldfunktionen durch eine Waldinventur erhoben. Das daraus entstehende Forsteinrichtungswerk gilt für einen Zeitraum von zehn Jahren und liefert insbesondere die Hiebsätze für diesen Zeitraum. Es bildet die Grundlage für die zukünftige Bewirtschaftung und die jährliche Betriebsplanung in den jeweiligen Forstrevieren.

Für das vorliegende Entwicklungskonzept können die Ergebnisse der neuen Forsteinrichtung noch nicht berücksichtigt werden. Dennoch sollte das historische Forstwegenetz – sofern keine Kampfmittelbelastung besteht – in die Planung eines übergeordneten Wegenetzes integriert werden. Ebenso müssen forstliche Belange in ein nutzungsübergreifendes Brandschutzkonzept eingebunden werden. Das Landeswaldgesetz schreibt den Erhalt bestehender Waldflächen verbindlich vor; eine Umwandlung ist nur unter bestimmten Bedingungen und mit der Schaffung gleichwertiger Ersatzflächen erlaubt.

Ein Zielkonflikt ergibt sich insbesondere im Hinblick auf den Naturschutz: Dieser strebt auf Teilen der Schießbahn Ost und des Flugfeldes Sperenberg eine Umwandlung von Sukzessionswald in Offenlandbiotope an. Hier ist eine enge Abstimmung zwischen Naturschutz und Forstplanung erforderlich. Auch der Denkmal- und Brandschutz machen auf bestimmten Flächen eine Umwandlung von Wald nötig. Für den Brandschutz sind Schneisen und Streifen freizuhalten, um sowohl Gebäude als auch forstlich genutzte Flächen zu sichern. Denkmalpflegerisch wird zudem angestrebt, die räumliche Erlebbarkeit der Schießbahn Ost und des Flugplatzes wiederherzustellen, da die Flächen durch fortschreitende Bewaldung in ihrer ursprünglichen Ausdehnung nicht mehr wahrnehmbar sind. Geplante Naturschutzmaßnahmen zur Entwicklung von Offenlandschaften im Süden der Schießbahn – eventuell ergänzt durch einen Aussichtsturm – könnten hierzu einen ersten Beitrag leisten. Langfristig wird die vollständige Freihaltung der Schießbahn angestrebt, erscheint jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt angesichts der Vielzahl beteiligter Fachplanungen nicht realisierbar.



Abb. 49: Fichte im Norden Kummersdorf (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Große, zusammenhängende und weitgehend ungestörte Waldflächen haben im letzten Jahrzehnt erheblich an Bedeutung gewonnen. Sie sind nicht nur zentraler Lebensraum für eine hohe Artenvielfalt, sondern wirken auch als stabile Kohlenstoffspeicher und natürliche Klimaregulatoren. In Zeiten zunehmender Flächeninanspruchnahme, klimatischer Extremereignisse und steigender Nutzungsansprüche sind sie Rückzugsräume, in denen sich natürliche Prozesse weitgehend ungestört entfalten können. Ihre ökologische Integrität macht sie besonders widerstandsfähig gegenüber Störungen wie Stürmen, Trockenperioden oder Schädlingsbefall. Gleichzeitig bieten sie wertvolle Erholungs- und Bildungsräume, die für das Wohlbefinden der Bevölkerung sowie für das Bewusstsein in Natur- und Klimaschutz von zentraler Bedeutung sind.

Das betrachtete Waldgebiet der Liegenschaft zählt weiterhin zu den größeren, zusammenhängenden Waldflächen im Berliner Raum. Mit einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich fünf Festmetern pro Hektar zeigt sich die hohe Wuchseistung der Bestände. In den letzten Jahren wurden die gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen – unter anderem gemäß § 4 LWaldG – konkretisiert. Waldumbau wird verstärkt als Instrument zur Anpassung an den Klimawandel, zur Erhöhung der Biodiversität und als vorbeugender Waldbrandschutz eingesetzt. Naturverjüngung und Sukzession haben sich dabei als besonders stabile Entwicklungswege etabliert. Gleichzeitig hat sich die Offenheit gegenüber punktuellen Eingriffen in vorgeschädigten Waldflächen, etwa für Photovoltaik oder Windenergie, erhöht.

Das Thema Brandschutz hat durch veränderte klimatische Bedingungen und die damit verbundene, deutlich gestiegene Waldbrandgefahr an Bedeutung gewonnen. In den vergangenen Jahren wurde ein

umfassendes, jedoch noch nicht abgeschlossenes Brandschutzkonzept erarbeitet; infolgedessen wurden Brandschutzwege angelegt und Löschbrunnen installiert.

KONZEPTANSÄTZE

Die Sicherung bestehender, zusammenhängender Waldflächen besitzt hohe Priorität und ist in weiten Teilen durch ausgewiesene Naturschutz- und FFH-Gebiete gewährleistet. Gleichzeitig eröffnen sich in bereits entwickelten Bereichen durch gezielten Waldumbau Möglichkeiten zur weiteren Stabilisierung und Aufwertung der Bestände. Ziel ist die schrittweise Umwandlung dominanter Kiefern-Altersklassenforste in standortgerechte Mischbestände mit höherer Resilienz gegenüber Trockenheit, Sturm und Schadinsekten. Vorrang haben bereits genannte Naturverjüngung und Sukzession, um dauerhaft stabile Strukturen zu schaffen. Die Fortsetzung und Fertigstellung des Forsteinrichtungsplans – nach Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes – ist für eine wirtschaftlich nachhaltige Forstbewirtschaftung unerlässlich.

4.9. FACHBEITRAG WEGEBEZIEHUNGEN



Historische topografische Karten aus dem 18., 19. und frühen 20. Jahrhundert belegen eindrücklich, dass das Gebiet rund um die heutige ehemalige Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut einst durch ein dichtes Netz von Wegen durchzogen war. Diese Wegeverbindungen verknüpften die umliegenden Ortschaften eng miteinander und ermöglichten den alltäglichen Austausch von Menschen, Waren und Informationen. Es handelte sich überwiegend um unbefestigte Sandwege oder Wege mit Feldsteinpflaster, die nicht selten von Baumreihen gesäumt waren. Diese Wege erfüllten dabei nicht nur eine funktionale Rolle im ländlichen Verkehrs- und Wirtschaftsraum, sondern prägten auch das landschaftliche Erscheinungsbild und waren Ausdruck einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Mit dem Beginn des militärischen Ausbaus der Heeresversuchsstelle ab 1875 wurde dieses fein austarierte Wegenetz zunehmend überformt. Die schrittweise Umwidmung großer Teile des Gebiets für militärische Zwecke hatte zunächst zeitweise Sperrungen zur Folge, die schließlich in einer dauerhaften Abschottung mündeten. Der Zutritt für die Zivilbevölkerung wurde vollständig unterbunden, das Wegenetz in seinem ursprünglichen Zusammenhang unterbrochen. Dennoch blieben viele dieser alten Wegeverbindungen physisch erhalten, da sie von den militärischen Nutzern weiterhin als interne Erschließungsachsen verwendet wurden. Die militärische Nutzung sicherte

somit zumindest teilweise ihre strukturelle Kontinuität, auch wenn ihre öffentliche Bedeutung verloren ging.

In der Gegenwart ist der Zustand dieses historischen Wegenetzes sehr uneinheitlich. Besonders auffällig ist der Verlust der Wegeidentität im Bereich der Schießbahn Ost. Dort sind die ehemaligen Wegeverläufe kaum noch sichtbar, da sie durch Geländemodellierungen, Absperrungen und jahrzehntelange natürliche Sukzession überwuchert und in der Landschaft nahezu ausgelöscht wurden. Die einst lesbare Raumstruktur ist hier verloren gegangen, was nicht nur eine funktionale Lücke in der heutigen Orientierung darstellt, sondern auch einen Verlust an historischem Zusammenhang und landschaftlicher Kontinuität bedeutet.

Die Wiederherstellung des historischen Wegenetzes ist besonders erstrebenswert für die Verbindung verschiedener Orte, welche so ohne große Umwege wieder zueinander angeschlossen werden können.

Aus diesem Grund sollte ein zentrales Anliegen künftiger Planungen die behutsame Wiederherstellung ausgewählter historischer Wegeverbindungen sein. Diese Maßnahmen würden nicht nur zur besseren Zugänglichkeit und Vernetzung des Geländes beitragen, sondern auch den kulturhistorischen Wert der Landschaft betonen. Dabei geht es nicht um eine vollständige Rekonstruktion des früheren Wegenetzes, sondern

um die gezielte Reaktivierung jener Verbindungen, die eine besondere Bedeutung für die regionale Struktur hatten und die zugleich ein hohes Potenzial für heutige Besucherführung und landschaftliches Erleben besitzen. Die Wiederherstellung dieser Wege wäre ein Beitrag zur Lesbarkeit des Raumes, zur Anknüpfung an historische Nutzungsmuster und zur Entwicklung eines Erschließungskonzepts, das Vergangenheit und Gegenwart miteinander verbindet. Indem die alten Verbindungen wieder begehbar gemacht und in das Museumskonzept integriert würden, entstünde nicht nur eine historische, sondern auch eine emotionale Rückbindung an die Region, die die Dörfer und Landschaftsräume wieder näher zusammenführt.

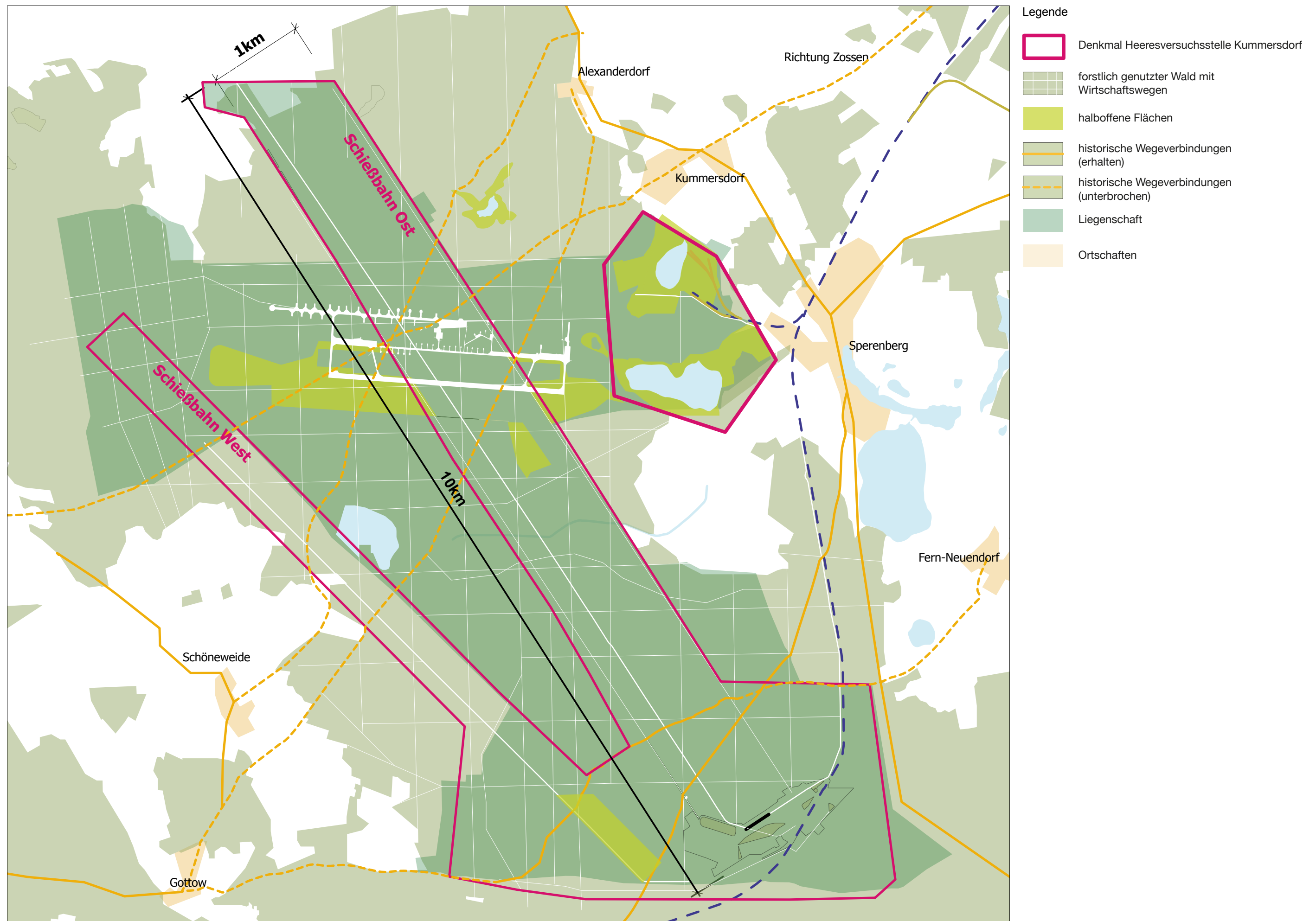


Abb. 50: Übersichtskarte Denkmalschutz mit historischen Wegeverbindungen (Plankarte, hochC, 2025)



Abb. 51: Alte Wegeverbindung zwischen Forstflächen (Foto, hochC, 2025)

WAS HAT SICH BIS 2025 VERÄNDERT?

Nach wie vor stellt die Liegenschaft aufgrund ihrer schweren Zugänglichkeit seit Jahrzehnten eine deutliche räumliche Barriere im Landschaftsraum dar. Diese abgeschlossene Lage hat zwar den positiven Nebeneffekt, dass sich forstwirtschaftliche Nutzungen, wertvolle Biotope sowie natur- und denkmalschutzrelevante Strukturen ungestört erhalten oder entwickeln konnten. Gleichzeitig wirkt diese Barriere jedoch als erhebliches Hemmnis für die wirtschaftliche und räumliche Vernetzung der umliegenden Siedlungsstrukturen sowie für die Erschließungspotenziale der gesamten Region.

In den letzten Jahren wurden im Zuge des Waldbrandschutzkonzeptes die Wege in einem 1. Bauabschnitt beräumt und freigelegt. Die Wege des 2. Bauabschnitts folgen.

Bereits im damaligen Entwicklungskonzept wurde daher empfohlen, behutsame Querverbindungen von Ost nach West sowie von Nord nach Süd zu schaffen. Diese könnten sich teilweise an historischen Wegebeziehungen orientieren, die in der Vergangenheit bereits funktionale Verbindungen zwischen einzelnen Bereichen der Liegenschaft und den Nachbarorten hergestellt haben.

KONZEPTANSÄTZE

Das im ursprünglichen Entwicklungskonzept formulierte Wegekonzept sollte vor dem Hintergrund der inzwischen veränderten Rahmenbedingungen sowie unter Einbeziehung der aktuellen konzeptionellen Vorschläge zur Weiterentwicklung der Liegenschaft fortgeschrieben und in seiner Ausgestaltung präzisiert werden.

Ziel ist es, ein integriertes und zukunftsfähiges Wegenetz zu schaffen, das sowohl den Anforderungen der wirtschaftlichen Nutzung als auch den Belangen von Forstwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz gerecht wird.

Als tragende Grundlage hierfür dient die Verknüpfung und Abstimmung von Erschließungswegen, die unterschiedlichen Funktionen erfüllen: wirtschaftliche Erschließung für die geplante Energie- und Gewerbenutzung, forstwirtschaftliche Wege für eine geordnete und nachhaltige Bewirtschaftung der Waldflächen sowie brandschutztechnische Wege und Schneisen, die zugleich wichtige Sicherheitsfunktionen übernehmen.

Durch eine strategische Planung und räumliche Bündelung dieser unterschiedlichen Wegestrukturen können nicht nur betriebliche und sicherheitsrelevante Ziele erreicht, sondern auch Synergien mit weiteren Nutzungsbereichen geschaffen werden.

Insbesondere eröffnet ein gut abgestimmtes und zugängliches Wegenetz auch neue Möglichkeiten im touristischen Bereich, etwa für geführte Rundgänge, Rad- und Wanderwege oder thematische Routen zur Erkundung der historischen Liegenschaft. Darüber hinaus kann es für die lokale Nahmobilität einen erheblichen Mehrwert darstellen, indem es Anwohnern der umliegenden Gemeinden neue, direkte Verbindungen für Fuß- und Radverkehr ermöglicht und damit die räumliche Integration der Liegenschaft in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsgefüge stärkt.

Neben den bestehenden Wege- und Erschließungsbeziehungen sollte perspektivisch auch die mögliche Reaktivierung historischer Schieneninfrastruktur berücksichtigt werden. Die Trasse der ehemaligen Königlich-Preußischen-Militäreisenbahn könnten langfristig sowohl für touristische als auch für infrastrukturelle und gewerbliche Nutzungen von Bedeutung sein.

Weiterhin scheint die Reaktivierung einzelner historischer Wege sowohl aus den genannten funktionalen Überlegungen als auch im Sinne des Denkmalschutzes sinnvoll. Die Wegeverbindungen könnten zumindest in Teilabschnitten z.B. im Abgleich bzw. in Abstimmung mit dem Waldbrandschutzkonzept, mit der Erschließungsplanung für erneuerbare Energien sowie mit den angestrebten Führungen durch das Museum wieder nutzbar gemacht werden. Einzelne historische Wege, wie z.B. der zwischen Kummersdorf und Scharfenbrück sowie der zwischen Sperenberg und Gottow, könnten zur Vernetzung der Ortsteile und zur Linderung der Barrierewirkung der Liegenschaft beitragen.

5 KONVERSIONSKONZEPT

5.1. Erneuerbare Energien

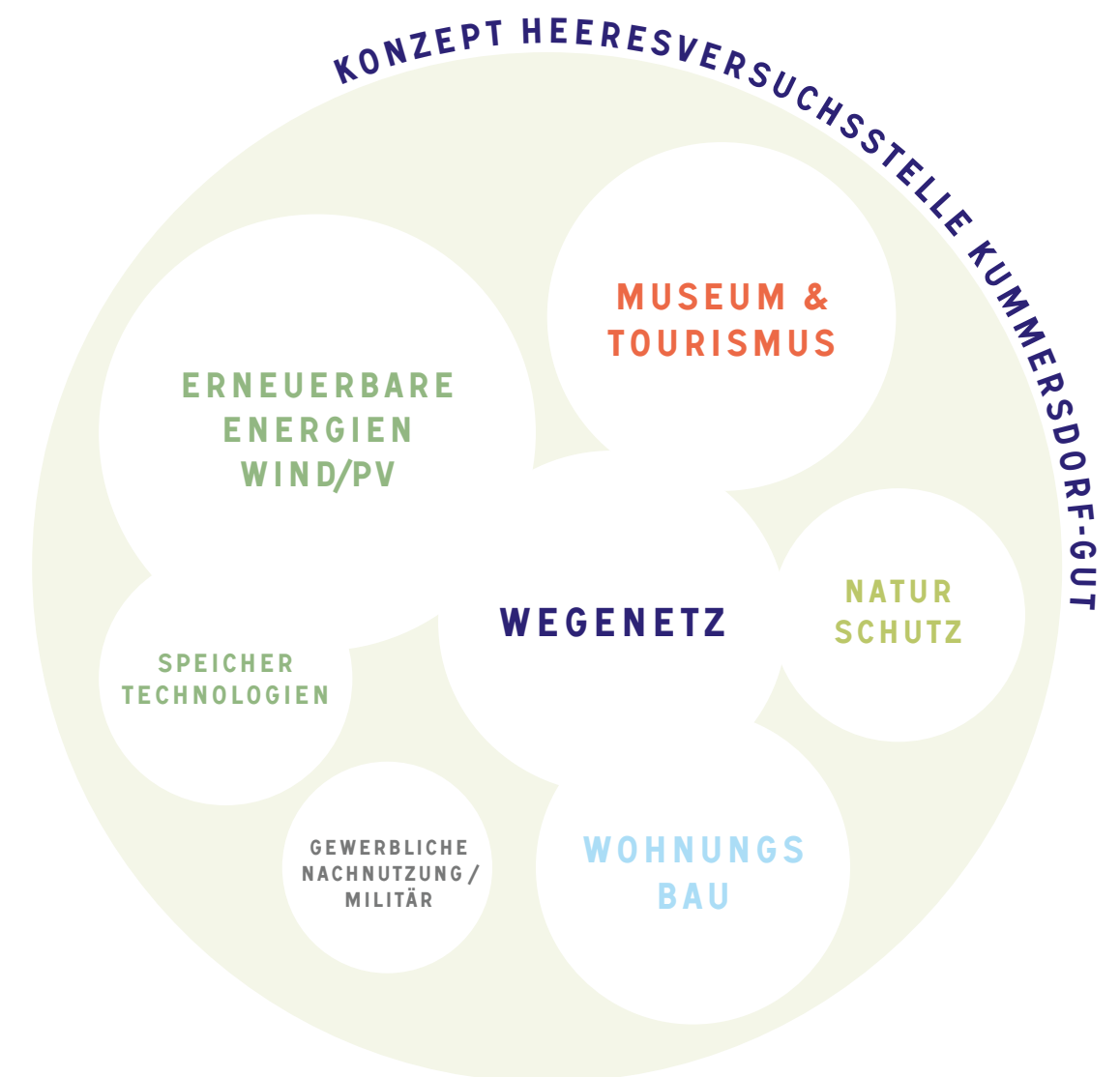
5.2. Bauliche Nachnutzung und Wohnungsneubau

5.3. Denkmalschutz und denkmalaffiner Tourismus

5.4. Forstwirtschaftliche Nutzungen

5.5. Sonderthemen der wirtschaftlichen Nachnutzung

5.6. Bewertung Vorzugsvariante nach
immobilienwirtschaftlichen Kriterien



EINLEITUNG

In den in Kapitel 4 fortgeschriebenen Fachbeiträgen sind bereits erste thematische Konzeptansätze formuliert.

Diese Ansätze sind der Ausgangspunkt für das folgende Konversionskonzept, das sich beschränkt auf die in der dem Auftrag zugrunde liegenden Leistungsbeschreibung gemäß der LV- Position 3:

Pos. 3: Prüfung wirtschaftlich nutzbarer Teilflächen inkl. nutzbarer Teilflächen

Unter Beachtung der planungsrechtlichen sowie denkmal- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und aufgrund der während der Projektbearbeitung erfassten Hinweise und Nutzungsideen können folgende wirtschaftliche Nutzungsoptionen dargestellt werden.

Als wirtschaftlich nutzbare Teilflächen haben sich hierbei thematisch gegliedert folgende Liegenschaftsbereiche herauskristallisiert:

- 5.1. Erneuerbare Energien** inkl. energieaffine Nutzungsoptionen
 - 5.1.1. WEA zwischen den Schießbahnen Ost und West (VRW 08 gem. Festlegungskarte) Varianten Kuntzsch
 - 5.1.2. PV auf Start- und Landebahnen (sowie ggfs. Schießbahn Ost und BlmA-Flächen/ Moratorium!)
 - 5.1.3. Energieaffine Nutzungen (Speicher, Rechenzentren etc.)
- 5.2. Bauliche Nachnutzungen** und Wohnungsneubau
 - 5.2.1. Wohnungsbauliche Nutzungen im Nordosten (bei Sperenberg) und Süden der Liegenschaft (Kummersdorf-Gut) sowie
 - 5.2.2. potenzielle Konversion des Gebäudebestands
- 5.3. Denkmalschutz und denkmalaffiner Tourismus** (Anschub- und Kofinanzierung aus öffentlichen Mitteln bzw. Einnahmen aus 5.1.), Museumsgebäude außen und innen, Führungspunkte aktivieren, museumsnahes Umfeld erschließen (weitere Studien erforderlich)
 - 5.3.1 Denkmalschutz
 - 5.3.2 Denkmalaffiner Tourismus
- 5.4. Forstwirtschaftliche Nutzungen** (Forsteinrichtungsplan)

- 5.5. Sonderthemen** der wirtschaftlichen Nachnutzung
 - 5.5.1. militärische Nachnutzungsoptionen
 - 5.5.2. sonstige gewerbliche Nutzungsoptionen
 - 5.5.3. Reaktivierung der KME

5.6. Bewertung Vorzugsvariante nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien

Liegenschaftsflächen im Eigentum der BlmA
Die BlmA kann sich auf den von ihr beräumten und von Kampfmitteln und Altlasten befreiten Flächen vorrangig die Nutzung durch Erneuerbare Energien und ggf. Energie-Speichertechnologien vorstellen. Weitergehende Entwicklungsplanungen für anderweitige wirtschaftliche Nachnutzungen sind derzeit seitens der BlmA nicht in Vorbereitung und auch nicht angedacht. Auch das Moratorium der Bundesregierung für die Re-Konversion bundeseigener Liegenschaften vom Oktober 2025 (Quelle: Rundschreiben 124/2025. Moratorium für die Konversion von Liegenschaften 29.10.2025) steht einer wirtschaftlichen Nachnutzung derzeit entgegen.

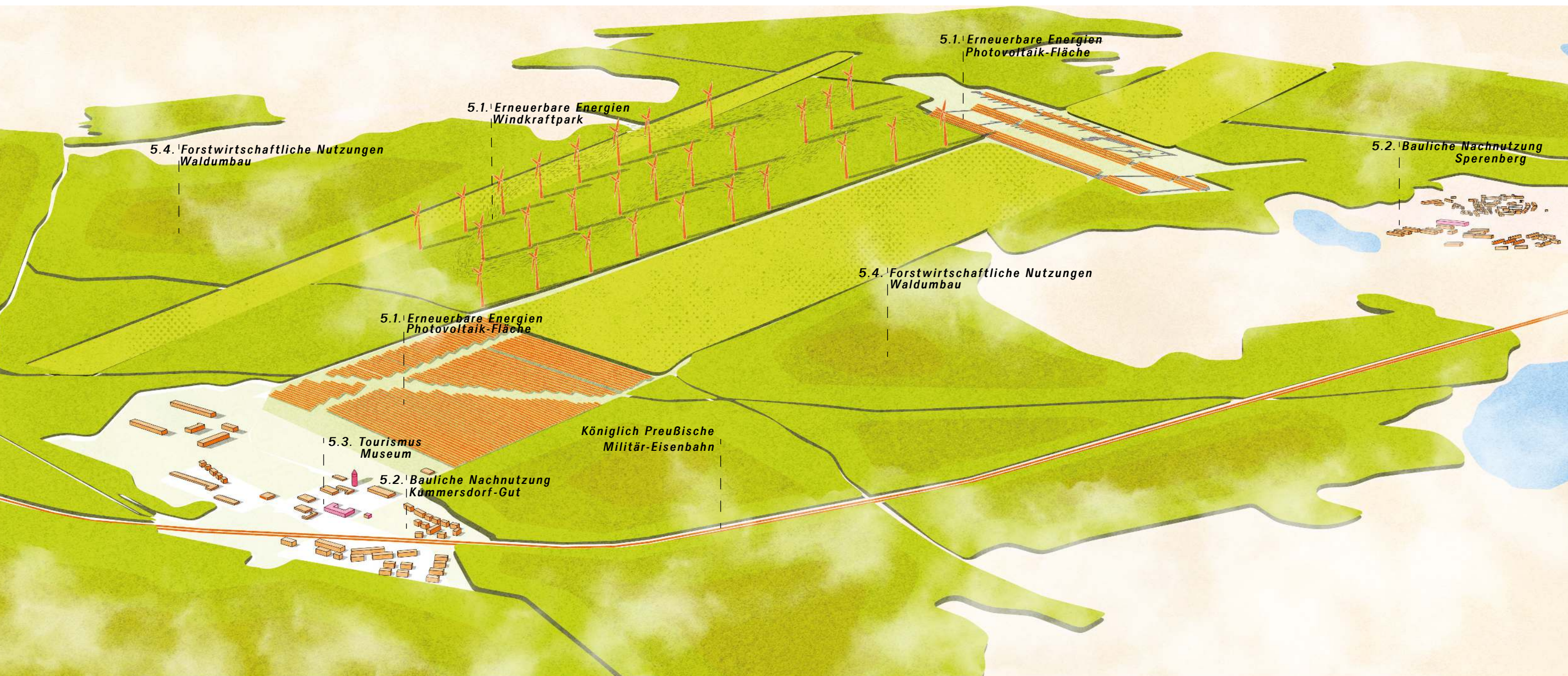
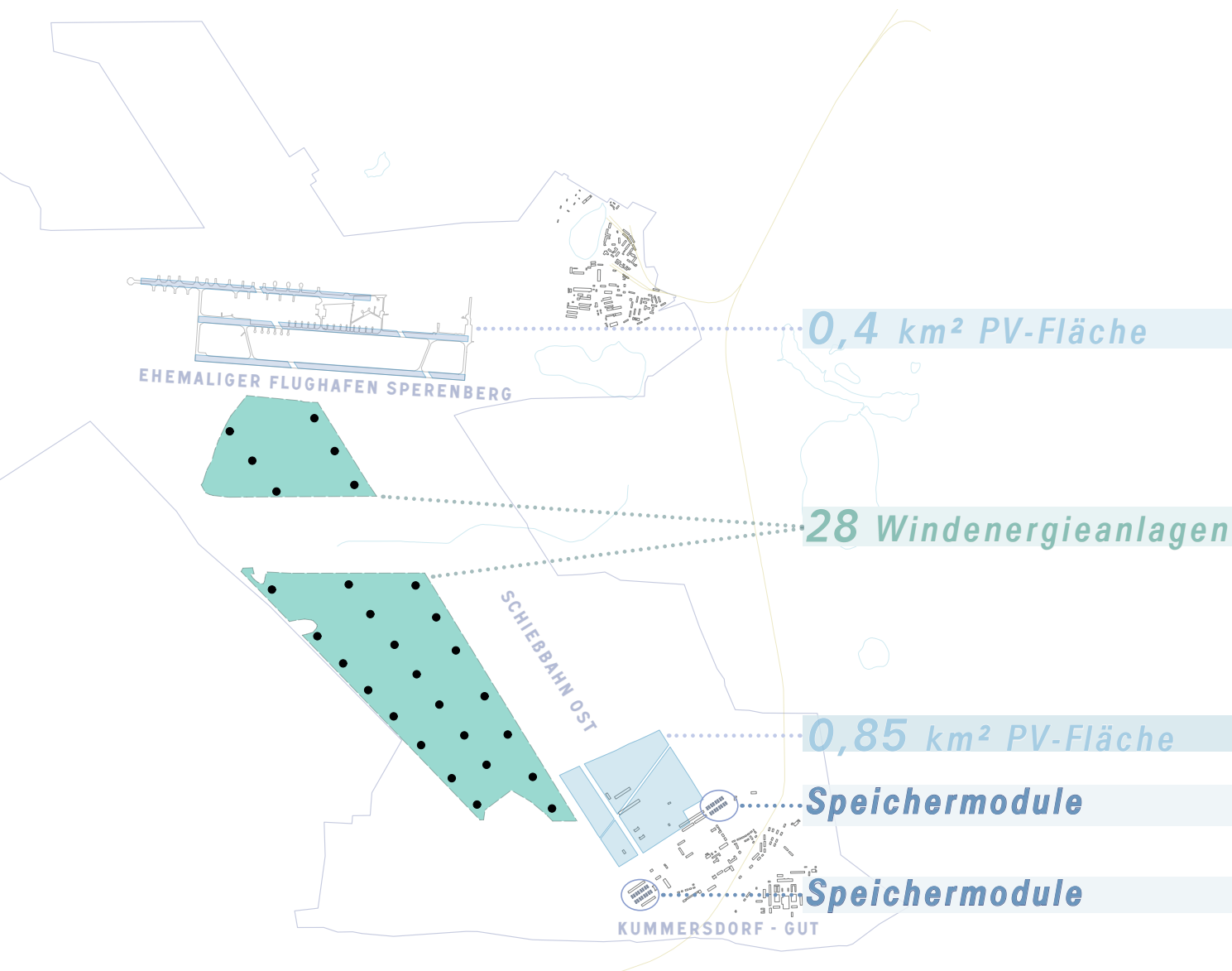


Abb. 53: Gesamtkonzept (hochC, 2025)

5.1. ERNEUERBARE ENERGIEN



5.1.1. WINDENERGIEANLAGEN ZWISCHEN DEN SCHIEßBAHNEN

OST UND WEST (VRW 08 gem. Festlegungskarte Sachlicher Teil-Regionalplan)

Die Ausführungen in Kap. 4.1 des Fachbeitrages stellen die landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung der Liegenschaft der ehemaligen Heeresversuchsstelle dar.

Während der Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) übergeordnete Vorgaben und einzelne sektorale Themen nennt – wie z.B. die Freiraumentwicklung und den Freiraumverbund, die Nachnutzung von militärischen Konversionsflächen, erneuerbare Energien, Gewerbeflächenentwicklung sowie Siedlungsentwicklung –, ist das wohl größte Potenzial für eine wirtschaftliche Nachnutzung auf der Liegenschaft durch den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming und seine Festlegung des Windvorranggebiets VRW 08 dort identifiziert und planerisch vorbereitet. Auf den zwei Teilgebieten zwischen der Schießbahn Ost und der Schießbahn West können nun WEA in einem nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu durchlaufenden Genehmigungsverfahren geplant und realisiert werden. In der spezifischen Standortplanung sind insbesondere die relevanten Belange des Natur- und Artenschutzes (z.B. Abstände, Rotorenhöhe usw.) zu berücksichtigen. Grundlegende Voraussetzungen für die Errichtung und Betrieb der WEA sind die Munitionssuche und -beräumung sowie die wege- und leitungstechnische Erschließung der einzelnen Standorte. Die verkehrliche und mediale Erschließungsplanung soll eng mit dem Waldbrandschutzkonzept abgestimmt werden, um mögliche Synergien zu nutzen.

Mit der Festlegung der Vorrangfläche Windenergie VRW 08 wurde im Jahr 2024 der planungsrechtliche Rahmen für den umfassenden Ausbau der Windenergie auf der Liegenschaft geschaffen.

Dieser Vorschlag war zwar bereits im Entwicklungskonzept 2014 enthalten, konnte aber leider erst 10 Jahre später in der Regionalplanung verankert werden. Als wirtschaftlich kurzfristig nutzbare Teilfläche kommt der Windenergienutzung besondere Bedeutung bei der Liegenschaftsentwicklung zu. Das vom Büro Kuntzsch in zwei Varianten betrachtete Entwicklungsmodell zur Windenergienutzung kommt zum Ergebnis, dass der Ausbau der Windenergie in der VRW 08 wirtschaftlich tragfähig sein kann. Um eine möglichst günstige Erschließung zu gewährleisten und bestehende Synergien mit vorhandenen Wegenetzen zu generieren, können z.B. die seit Kurzem errichteten Brandschutzschneisen teilweise mitgenutzt werden. Darüber hinaus sind weitere Erschließungswege, Rodungsarbeiten und Munitionsberäumungen erforderlich, die die wirtschaftliche Ertragsseite belasten. Die Kosten für die sonstigen Erschließungsarbeiten werden in den Entwicklungsmodellen überschlägig berücksichtigt. Detaillierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen im Rahmen der jeweiligen Ausschreibungsverfahren präzisiert werden.

Für beide Varianten wird der geringste Abstand von den WEA zu den jeweils nächsten Siedlungsbereichen in den Ortsteilen ermittelt:

zu Kummersdorf-Gut: ca. 1.000 m

zu Sperenberg: ca. 3.000 m.

(Die Distanzangaben sind dem Luftbild entnommen und daher lediglich Näherungswerte.)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Windenergie Windvorranggebiet

Wind VRW 08

(Ingenieurbüro Kuntzsch/Boreas)

Planungsvariante 1: 28 WEA

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Im folgenden Kapitel ist eine überschlägige finanzielle Bewertung des geplanten Projektes dargestellt. Im Vordergrund steht dabei der Nachweis, dass auf Basis der dargestellten Planung ein wirtschaftliches Projekt umgesetzt werden kann. Es folgt keine Optimierung der Erlöse aus Sicht eines Investors.

Stromerlöse

Die Ermittlung der Stromerlöse erfolgt auf Basis konservativer, marktüblicher Annahmen. Gegenstand der Betrachtung ist die Errichtung und der Betrieb von insgesamt 28 Windenergieanlagen des Typs **Vestas V172** mit einer installierten Leistung von jeweils **7,2 Megawatt (MW)** und einer **Nabenhöhe von 175m**. Die Ertragsannahmen basieren auf standortspezifischen Winddaten sowie hersteller- und branchenüblichen technischen Verfügbarkeits- und Verlustparametern. Der durchschnittliche Jahresenergieertrag je Windenergieanlage beträgt unter Berücksichtigung der technischen Effizienzen für Verfügbarkeit (98 %), elektrische Verluste (98 %) sowie wartungs- und betriebsbedingte Verluste (99,32 %) rund **19.961 MWh**. Darüber hinaus werden projektbezogene, genehmigungsrelevante Ertragsminderungen in Höhe von **5 %** berücksichtigt. Diese umfassen insbesondere schallbedingte Abschaltungen, Einschränkungen durch Schattenwurf, turbulenzbedingte Ertragsverluste sowie naturschutzfachlich begründete Betriebsauflagen.

Unter Einbeziehung dieser Abschläge ergibt sich für das Gesamtprojekt ein jährlicher Nettoenergieertrag von rund **531 GWh**. Die resultierende **Standortgüte von ca. 71,5 %** liegt im Bereich eines typischen Binnenlandstandortes und wird für die Wirtschaftlichkeitsrechnung als realistisch und nachhaltig eingeschätzt.

Für die Bewertung der Stromerlöse wird ein vorsichtiger und finanzierungsfähiger Vergütungsansatz gewählt. Als Grundlage dient ein angenommener **EEG-Zuschlagswert von 5,5 ct/kWh**, der unterhalb des zuletzt veröffentlichten durchschnittlichen, mengengewichteten Zuschlagswertes der Ausschreibung vom November 2025 (6,06 ct/kWh, Veröffentlichung am 08.01.2026) liegt. Unter Berücksichtigung des standortabhängigen Korrekturfaktors ergibt sich daraus eine effektive EEG-Vergütung von **6,985 ct/kWh**. Parallel hierzu wird berücksichtigt, dass für vergleichbare Onshore-Windprojekte aktuell langfristige Stromabnahmeverträge (PPA) mit Vergütungsniveaus von rund **7,0 ct/kWh** realisierbar sind. Aufgrund der sich aktuell sehr dynamisch verändernden Marktsituation wird für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ein **gemittelter Vergütungswert von 6,99 ct/kWh** angesetzt. Dieser Ansatz reflektiert eine ausgewogene Kombination aus EEG-Vergütung und marktbasierter Vermarktung und wird als langfristig tragfähig eingeschätzt.

Auf dieser Basis ergeben sich jährliche Stromerlöse in Höhe von rund **37,1 Mio. €**. Die Erlösannahmen bilden den Ausgangspunkt für die



Abb. 54: Axonometrie der Liegenschaft mit 28 WEA (hochC, 2025)

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und werden in der weiteren Finanzplanung unter Berücksichtigung projektüblicher Sicherheitszuschläge und Sensitivitätsanalysen verwendet.

Die eingesetzten Windenergieanlagen verfügen über eine Typenprüfung für eine technische Betriebsdauer von **20 bis 25 Jahren**. Im Rahmen der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird jedoch bewusst eine **konservative Projektlaufzeit von 20 Jahren** zugrunde gelegt. Damit wird u.a. sichergestellt, dass die Erlösannahmen auch unter vorsichtigen banküblichen Rahmenbedingungen tragfähig sind und eine stabile Grundlage für die Fremdfinanzierung des Projektes darstellen.

Investitionskosten

Die Investitionskosten des Projektes werden auf Basis aktueller Marktannahmen sowie vergleichbarer Onshore-Windenergieprojekte ermittelt und setzen sich aus den Kosten für die Windenergieanlagen, den projektbezogenen Investitionsnebenkosten sowie projektspezifischen Sonderkosten zusammen. Insgesamt

belaufen sich die Investitionskosten auf rund **322 Mio. €**.

Den wesentlichen Bestandteil der Investitionskosten stellen die Kosten für die Windenergieanlagen dar. Für die vorliegende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird ein Ansatz von **8 Mio. € je Windenergieanlage** zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 2,5 % zugrunde gelegt. Dieser Wert reflektiert ein marktübliches Preisniveau für Anlagen der 7 MW-Leistungsklasse unter Berücksichtigung aktueller Kostenentwicklungen. Die tatsächliche Höhe der Anlagenkosten ist grundsätzlich abhängig von mehreren Einflussfaktoren, insbesondere der Nachfragesituation zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, der Verhandlungsposition des Projektierers gegenüber dem Anlagenhersteller, politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung von Rohstoffpreisen und Inflation. Aufgrund der vorliegenden Projektgröße mit insgesamt 28 Windenergieanlagen wird von einer grundsätzlich verbesserten Verhandlungsposition gegenüber dem Hersteller ausgegangen, die eine Realisierung von Skaleneffekten und projektspezifischen

Preisnachlässen ermöglicht.

Die Investitionsnebenkosten werden pauschal mit **37,5 % der Kosten für die Windenergieanlagen** angesetzt und betragen damit rund **3,1 Mio. € je Windenergieanlage**. Dieser vergleichsweise hohe Ansatz trägt insbesondere den standortspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung, da es sich um einen Waldstandort handelt. In den Investitionsnebenkosten sind unter anderem Planungskosten, Kosten für die Projektentwicklung, Infrastruktur- und Wegebaukosten, Netzanschlusskosten, Genehmigungskosten, Kosten für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie sonstige projektbezogene Nebenkosten enthalten. Der Netzanschlusspunkt wird entsprechend der vorliegenden Planung in einer Entfernung von etwa **8 bis 10 km angenommen** (siehe hierzu Lageplan Stromtrassen). Darüber hinaus wird berücksichtigt, dass mindestens ein neues Umspannwerk errichtet werden muss. Die hierfür erforderlichen Kosten sind in dem pauschalen Ansatz der Investitionsnebenkosten enthalten.

Als projektspezifische Sonderkosten werden Aufwendungen für die **Munitionsberäumung** der belasteten Flächen berücksichtigt. Diese werden mit **225.000 € je Windenergieanlage** inklusive eines angemessenen finanziellen Puffers angesetzt. Die Annahme basiert auf durchschnittlichen Beräumungskosten von etwa **125.000 bis 150.000 € je Hektar**. Pro Windenergieanlage wird von einer zu beräumenden Fläche von rund 1,25 bis 1,5 Hektar ausgegangen. Diese setzt sich aus der eigentlichen Baufläche und der Blattablagefläche (zusammen circa 50 % der Fläche) sowie der erforderlichen Zuwegung inklusive Kurvenradien und Sicherheitszuschlägen zusammen. Die zu beräumenden Zuwegungen sind in der projektbezogenen Planung beispielhaft dargestellt (siehe

hierzu Lageplan Wege).

Die **Gesamtinvestitionskosten dienen** als Grundlage für die weitere Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Finanzierungskosten

Die Finanzierung des Projektes wird in einer für Onshore-Windenergieprojekte typischen Struktur abgebildet. Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von **322 Mio. €** werden zu einem Anteil von **22,5 %** durch Eigenkapital und zu **77,5 %** durch Fremdkapital finanziert. Der Eigenkapitalanteil liegt damit innerhalb des marktüblichen Rahmens von 20 bis 25 % und wird als bankfähig angesehen.

Die sich daraus ergebende **Kredithöhe beträgt rund 250 Mio. €**. Für die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird von einem einheitlichen Darlehen mit einer **Laufzeit von 18 Jahren** und einem **festen Zinssatz von 4 %** ausgegangen. Auf die Abbildung komplexerer Finanzierungsstrukturen mit mehreren Darlehen, unterschiedlichen Laufzeiten oder variablen Zinssätzen wird bewusst verzichtet, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Modellrechnung zu gewährleisten.

Aus den vorgenannten Annahmen ergibt sich eine durchschnittliche jährliche **Tilgungsleistung von rund 19,7 Mio. €** über die Kreditlaufzeit. Die gesamten Finanzierungskosten (Zinsaufwand über die Laufzeit) belaufen sich auf rund **105 Mio. €**. Sondertilgungen oder alternative Tilgungsprofile werden im Rahmen dieser vereinfachten Betrachtung nicht berücksichtigt.

Betriebskosten

Die laufenden Betriebskosten des Projektes werden konservativ angesetzt und orientieren sich an marktüblichen Erfahrungswerten vergleichbarer

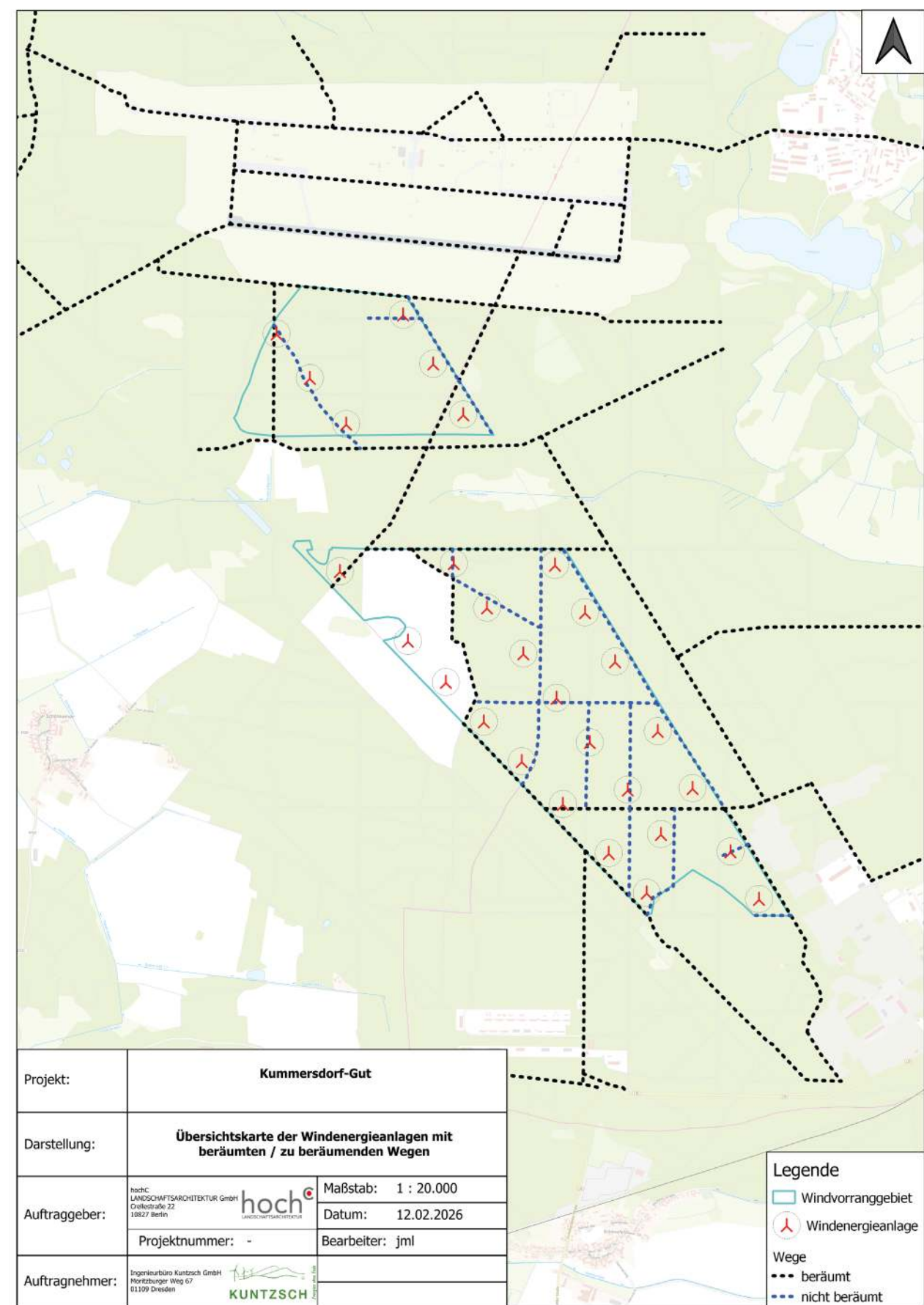


Abb. 55: Übersichtskarte der Windenergieanlagen (Büro Kuntzsch, 2025)

Windenergieprojekte.

Die **Grundstückspacht** wird in den ersten zehn Betriebsjahren mit **10 % der jährlichen Stromerlöse** angesetzt. Für die zweite Betriebsdekade wird ein erhöhter Ansatz von **12 % der Stromerlöse** unterstellt. Dieser Ansatz berücksichtigt mögliche Anpassungen der Pachtzahlungen im Zeitverlauf, wobei aktuell festzustellen ist, dass die prozentualen Pachtanteile bzw. die Pachtbeträge aufgrund des stärker werden- den Preisdruckes in Verbindung mit den sinkenden Vergütungssätzen aktuell eher rückläufig sind. Alternativ zu rein umsatzabhängigen Pachtmodellen wären auch Modelle mit geringerer Grundvergütung und zusätzlicher Beteiligung der Grundstückseigentümer an Gewinnausschüttungen denkbar, um Projektrisiken zu reduzieren und Eigentümer in besonders ertragsstarken Jahren angemessen zu beteiligen. Diese Varianten werden in der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung jedoch nicht weiter vertieft.

Die **Grundstückspachtzahlungen** belaufen sich bei 28 WEA mit:

- rund **3,7 Mio. € pro Jahr** in den ersten zehn Betriebsjahren und
- rund **4,4 Mio. € pro Jahr** ab dem elften Betriebsjahr.

Die Kosten für **Wartung und Instandhaltung** werden im ersten Betriebsjahr mit **10 % der Stromerlöse** angesetzt. Für die Folgejahre wird eine jährliche Kostensteigerung von 2 % berücksichtigt. Dieser Ansatz deckt sowohl planmäßige Wartungsarbeiten als auch außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen ab.

Die **technische und kaufmännische Betriebsführung** wird im ersten Betriebsjahr mit **2,5 % der Stromerlöse** angesetzt, ebenfalls unter Annahme einer jährlichen Kostensteigerung von 2 %. In diesen Kosten sind unter anderem Leistungen für Anlagenüberwachung, Berichtswesen, Vertragsmanagement, Abrechnung

und kaufmännische Administration enthalten.

Die **sonstigen Betriebskosten** – darunter insbesondere Versicherungen, Strombezug für den Eigenbedarf, Netzentgelte, Registerkosten sowie Kosten für wiederkehrende Gutachten – werden im ersten Betriebsjahr mit **5 % der Stromerlöse** angesetzt. Auch hier wird eine jährliche Steigerungsrate von 2 % unterstellt.

Die **steuerlichen Belastungen** ergeben sich im Wesentlichen aus der Gewerbesteuer. Für die Berechnung wird eine Steuermesszahl von **3,5 %** sowie ein kommunaler Hebesatz von **400 %** zugrunde gelegt. Zusätzlich wird der abzuführende Solidaritätszuschlag berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) wird vereinfachend von einer **linearen Abschreibung** ausgegangen. Auf einen steueroptimierten Ansatz mit progressiven Abschreibungsmodellen wird bewusst verzichtet. Die in den einzelnen Betriebsjahren erzielten Gewinne werden vereinfachend mit einem Zinssatz von 2 % verzinst. Marktübliche Sondertilgungen von Krediten oder Sonderausschüttungen an die Gesellschafter werden im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht berücksichtigt, stellen wirtschaftliche Reserven dar und können die Rendite des Projektes weiter positiv beeinflussen.

Planungsvariante 2: 18 WEA

Die durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung belegt, dass das Projekt auf Basis **konservativer, marktüblicher Annahmen** stabile und langfristig tragfähige Erlöse generiert und über eine **robuste Kosten- und Finanzierungsstruktur** verfügt. Die Modellrechnung berücksichtigt angemessene Sicherheitszuschläge, konservative Erlösannahmen sowie den bewussten Verzicht auf aggressive

steuerliche oder finanzielle Optimierungsinstrumente. Unter diesen Rahmenbedingungen wird ein **Return on Investment (ROI) im Bereich von ca. 6 % bis 11 %** erzielt. Die Bandbreite ergibt sich aus der Wahl unterschiedlicher Abzinsungsfaktoren bei den Rückflüssen des eingesetzten Eigenkapitals und spiegelt ein konservatives bis moderat optimistisches Szenario wider. Damit erfüllt das Projekt sowohl bankübliche Anforderungen als auch die Renditeerwartungen langfristig orientierter Investoren.

Exkurs: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Planungsvariante mit 18 Windenergieanlagen

Im Rahmen dieses Exkurses wird dargestellt, wie sich die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verändern, wenn die Anzahl der geplanten Windenergieanlagen gegenüber dem Referenzszenario reduziert wird. In der **Planungsvariante 2** wird die Errichtung und der Betrieb von **18 statt 28 Windenergieanlagen** zugrunde gelegt.

Ziel dieses Vergleichs ist es, die Auswirkungen der geänderten Anlagenanzahl auf die **Erlös-, Kosten- und Wirtschaftlichkeitskennzahlen** aufzuzeigen. Die Betrachtung erfolgt weiterhin auf Basis konservativer, banküblicher Annahmen und ohne gezielte Erlös- oder Renditeoptimierung.

Methodischer Ansatz

In erster Näherung sind wesentliche Eingangsparameter der überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung grundsätzlich **linear skalierbar**. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass bestimmte Effekte – insbesondere parkinterne Wechselwirkungen, Skaleneffekte bei Investitionskosten sowie Fixkostenanteile – **nicht vollständig proportional** mit der Anzahl der Windenergieanlagen variieren.



Abb. 56: Tortendiagramm - Finanzierungs- und Betriebskosten (Büro Kuntzsch, 2025)

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden die **wesentlichen Abweichungen auf der Einnahmen- und Kostenseite** gegenüber dem Referenzszenario qualitativ und quantitativ eingeordnet.

Einnahmen

Durch die Reduzierung der Anlagenanzahl bei gleichbleibender Flächengröße des Windeignungsgebietes ergibt sich eine „luftigere“ **Parkkonfiguration** mit größeren Abständen zwischen den einzelnen Windenergieanlagen. Dies führt zu einer **signifikanten Reduzierung der parkbedingten Abschattungseffekte**.

In der Modellrechnung wird hierdurch ein **Anstieg des Parkwirkungsgrades um rund 10 %** gegenüber dem Referenzszenario angenommen. Infolgedessen erhöht sich die **Standortgüte je Windenergieanlage um nahezu 9 %**.

Diese Verbesserung der standortspezifischen Erträge wirkt sich allerdings auch auf den **standortabhängigen Korrekturfaktor im EEG-Vergütungssystem** aus, der bei höherer Standortgüte geringer ausfällt. In der Konsequenz reduziert sich die **Vergütung je eingespeister Kilowattstunde**, wobei weiterhin eine Mittelung mit einem unveränderten, langfristig angenommenen PPA-Vergütungs niveau erfolgt.

In der Gesamtbetrachtung überwiegt jedoch der positive Ertragseffekt:

Trotz der geringeren spezifischen Vergütung ergeben sich **Mehreinnahmen von rund 7 % je Windenergieanlage** gegenüber dem Referenzszenario.

Auf Projektebene resultieren daraus **jährliche Stromerlöse von rund 25,6 Mio. € für die gesamte Anlage**.

Investitionskosten

Mit einer geringeren Anzahl an Windenergieanlagen verringern sich grundsätzlich die Skaleneffekte bei der Beschaffung der Anlagen. Zwar verfügt der Projektierer auch bei einer Planung mit 18 Anlagen weiterhin über eine grundsätzlich gute Verhandlungsposition gegenüber dem Hersteller, dennoch wird dieser Effekt in der Modellrechnung **vorsichtig abgeschwächt** berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird für die Anlagenkosten ein **zusätzlicher Sicherheitsaufschlag von 2,5 %** gegenüber dem Referenzszenario angesetzt, um mögliche Nachteile aus einer geringeren Projektgröße konservativ abzubilden.

Entsprechendes gilt für die **Investitionsnebenkosten**. Aufgrund der geringeren Anlagenanzahl werden bestimmte Kostenbestandteile (z. B. Planungskosten, Genehmigung, Netzanschluss, Umspannwerk) auf weniger Windenergieanlagen verteilt. In der Modellrechnung wird daher ein **zusätzlicher Sicherheitsaufschlag von 5 % auf die Investitionsnebenkosten** berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen belaufen sich die **Gesamtinvestitionskosten der Planungsvariante mit 18 Windenergieanlagen auf rund 215 Mio. €**.

Betriebskosten

Mit sinkender Anzahl an Windenergieanlagen steigen die **Betriebskosten je Anlage geringfügig an**, da fixe Kostenbestandteile auf eine geringere Anlagenzahl umgelegt werden.

Der überwiegende Teil der Betriebskosten ist jedoch **variabel ausgestaltet** und an die Stromerlöse gekoppelt. Da sich in der Planungsvariante mit 18 Windenergieanlagen die **Erlöse je Anlage erhöhen**,



Abb. 57: Axonometrie der Liegenschaft mit 18 WEA (hochC, 2025)

wird dieser Effekt in der Modellrechnung durch die prozentualen Kostenansätze sachgerecht abgebildet.

Die **Grundstückspachtzahlungen** belaufen sich bei 18 WEA mit:

- rund **2,6 Mio. € pro Jahr** in den ersten zehn Betriebsjahren und
- rund **3,1 Mio. € pro Jahr** ab dem elften Betriebsjahr.

Zusammenfassung und Bewertung

Die vorliegende Exkursbetrachtung zeigt, dass das Projekt **auch bei einer Reduzierung auf 18 Windenergieanlagen wirtschaftlich darstellbar** ist. Die absoluten Projektkennzahlen – insbesondere Stromerlöse, Investitionskosten, Betriebskosten, Steuerzahlungen und Projektgewinne – reduzieren sich erwartungsgemäß mit sinkender Anlagenanzahl und verändern sich dabei **weitgehend annähernd proportional**, wobei die Abweichungen im vorliegenden Modell **unterhalb von 10 %** liegen.

Relativ betrachtet ergibt sich im vorliegenden Szenario jedoch ein **positiver Effekt auf die Wirtschaftlichkeit**:

Aufgrund der höheren Standortgüte und der verbesserten Parkeffizienz steigt der **Return on Investment (ROI) um etwa 1 bis 2 Prozentpunkte** gegenüber dem Referenzszenario mit 28 Windenergieanlagen. Insgesamt bestätigt die Betrachtung, dass sowohl das Referenzszenario als auch die Planungsvariante mit 18 Windenergieanlagen **bankfähige und wirtschaftlich tragfähige Projektkonfigurationen** darstellen, wobei die Variante mit 18 Windenergieanlagen eine leicht verbesserte relative Rendite bei geringerer absoluter Projektgröße aufweist.

Für beide Varianten gilt:

Darüber hinaus bestehen **signifikante zusätzliche wirtschaftliche Potenziale**, die in der vorliegenden Betrachtung bewusst nicht vollständig ausgeschöpft werden. Hierzu zählen insbesondere eine optimierte Finanzierungsstruktur, mögliche Sondertilgungen sowie eine **Verlängerung der Betriebsdauer über die angesetzten 20 Jahre hinaus**. Insbesondere eine Verlängerung der Projektlaufzeit auf **25 Jahre**, die mit den aktuell verfügbaren und weiterentwickelten Windenergieanlagenplattformen technisch problemlos

realisierbar ist, kann den Projektgewinn erheblich steigern. In den zusätzlichen Betriebsjahren nach vollständiger Rückzahlung der Fremdfinanzierung führen die deutlich reduzierten Kostenstrukturen zu **substanziell erhöhten Cashflows** und einer entsprechenden Steigerung des ROI um mehrere Prozentpunkte. Zusätzliche wirtschaftliche Chancen ergeben sich ferner aus der **Integration von Batteriespeichern** sowie perspektivisch aus der **Implementierung eines Elektrolyseurs**. Diese Technologien bieten Potenziale zur Erlösoptimierung, zur Reduzierung beziehungsweise zum Wegfall von Abregelungs- und Redispatch-Risiken und erhöhen zugleich die Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Projektes. Über den reinen Projektkontext hinaus stellen sie einen **strategischen Mehrwert für Investoren** dar und leisten einen positiven Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und Energieinfrastruktur.

Windenergieanlagen (BlmA-Eigentum)

Die BlmA bat auch darum zu überprüfen, ob auf Ihren Liegenschaftsflächen auch Potentiale für Windenergieanlagen gesehen werden, insbesondere auf der Wirtschaftseinheit WE 100183 (Schießbahn West).

Aus Sicht der Verfasser ist die Errichtung eines Windparks auf der Schießbahn West zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht realistisch. Erst neun Jahre nach der Fertigstellung des 1. Entwicklungskonzeptes wurde der darin vorgeschlagene Standortbereich zwischen den Schießbahnen als sog. „Vorranggebiet Windenergienutzung VRW 08“ im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming verankert. Grundlage hierfür waren die kulturlandschaftlichen Überlegungen des ersten Entwicklungskonzeptes sowie

denkmalrechtliche Erwägungen. Nach Auffassung der Gutachter würde eine Bebauung der Schießbahnen mit Windenergieanlagen der kulturlandschaftlichen Prägung der Liegenschaft widersprechen. Während die Schießbahnen, wenngleich inzwischen weitgehend im Rahmen von Sukzession bewaldet, historisch frei von hohen Baulichkeiten waren, so waren die Flächen dazwischen bereits als Waldgebiete ausgewiesen.

Die Berücksichtigung einer Windeignungsfläche auf der Schießbahn West (und Ost) kann aus Sicht der Verfasser daher nicht befürwortet werden. Die planungsrechtliche Ausweisung einer Vorrangfläche Windenergienutzung ist mittel- und langfristig auch nicht zu erwarten.

Die Errichtung von Windenergieanlagen auf den sonstigen Teilflächen der BlmA ist nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht realistisch und wird von den Verfassern auch nicht befürwortet. Auch das Moratorium der Bundesregierung für die Re-Konversion bundeseigener Liegenschaften vom Oktober 2025 (Quelle: Rundschreiben 124/2025. Moratorium für die Konversion von Liegenschaften 29.10.2025) steht einer wirtschaftlichen Nachnutzung derzeit entgegen.

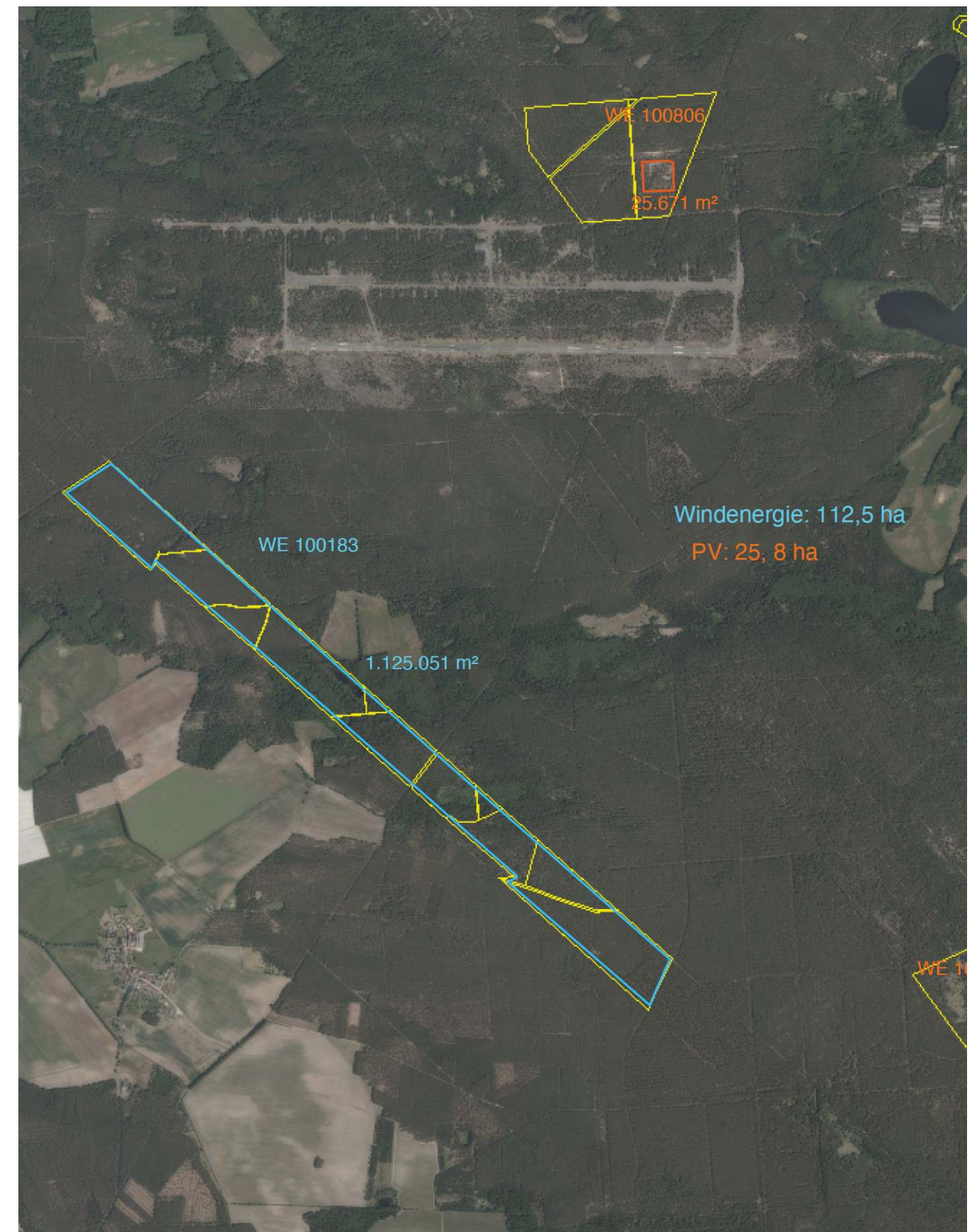


Abb. 58: Teilansicht EE/ Altlasten Flächen (BlmA, 2025)

5.1.2. PV AUF START- UND LANDEBAHNEN SOWIE SCHIEßBAHN-OST

Als zweite Komponente der erneuerbaren Energien und als relativ kurzfristig umzusetzende wirtschaftliche Nutzung können Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) geeigneten Standorten auf der Liegenschaft entwickelt werden. Analog zum Entwicklungskonzept von 2014 wird erneut ein Standort im südlichen Bereich der Schießbahn Ost vorgeschlagen. Konzeptionell ließen sich so die räumlichen Dimensionen (Breite) der Schießbahn im Sinne des Denkmalschutzes für Besucher erlebbar machen. Es wird empfohlen, nach 20 bis 25-jähriger Solarnutzung den Rückbau vertraglich abzusichern und die Fläche dann als Heidefläche durch Beweidung offenzuhalten. Dies wäre nicht nur eine sinnvolle Synergie mit Naturschutzinteressen, sondern dann der einzige Bereich, bei dem BesucherInnen die Dimension der inzwischen bewaldeten Schießbahn Ost auch räumlich dargestellt werden kann.

Die Etablierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf der Liegenschaft ist jedoch unter den aktuellen Marktbedingungen derzeit wirtschaftlich schwieriger darzustellen als vor etwa 10 Jahren und im Verhältnis zur Windenergie sind die potentiellen wirtschaftlichen Erträge deutlich geringer. Die ohnehin knappen Renditeaussichten werden durch erhebliche Sonderaufwendungen wie Erschließungskosten, naturschutz- und denkmalrechtliche Auflagen sowie Munitionsbelastungen des Geländes erheblich geschmälert.

Mögliche Aufstellflächen werden vor allem auf den versiegelten Flächen der Start- und Landebahnen im Norden der Liegenschaft vorgeschlagen und wurden im Verhandlungsprozess mit der Unteren Denkmalschutzbehörde nach anfänglicher Skepsis

letztlich auch als genehmigungsfähig eingeschätzt. Auch hier wäre eine räumliche Anordnung mit Bezug zur Schießbahn Ost zu prüfen.

Ggf. lassen sich Synergieeffekte bei der Netzanbindung durch die Netzerschließung für die Windenergieanlagen erreichen. Zudem schwanken die energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Kosten für die Energieerzeugung derzeit stark. Bei steigenden Energiepreisen muss auch die Wirtschaftlichkeit neu betrachtet werden.

Wesentliches Hemmnis sind für nicht oder nur teilweise munitionsberäumte Flächen auch die Munitionsbergungskosten. Hier wäre eine Kofinanzierung aus den Erlösen der Windenergienutzung denkbar. z.B. um im Sinne des Entwicklungskonzeptes die dauerhafte Freihaltung und Kenntlichmachung der südlichen Schießbahn Ost durch PV-Freiflächenanlagen zu erreichen.

PV-Freiflächenanlagen (BlmA)

Die geeigneten, bereits munitionsberäumten Flächen der BlmA sind mit 2,5 bis 7,3 ha (Karte, Seite 42) vergleichsweise klein und über die Liegenschaft verteilt. Entsprechend hoch wären die erforderlichen Erschließungskosten, während zugleich nur geringe Synergien für die Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen erkennbar sind. Eine wirtschaftliche Nachnutzung dieser kleinteiligen Flächen durch PV erscheint weniger lukrativ als für die ehem. Start- und Landebahnen, ist aber nicht ausgeschlossen. Für PV-Freianlagen liegt eine wirtschaftliche Mindestgröße bei guten Standortbedingungen erfahrungsgemäß bei etwa 2 Hektar, um die hohen

In Gladenbach-Weidenhausen weiden bereits seit 2018 Schafe unter PV-Anlagen

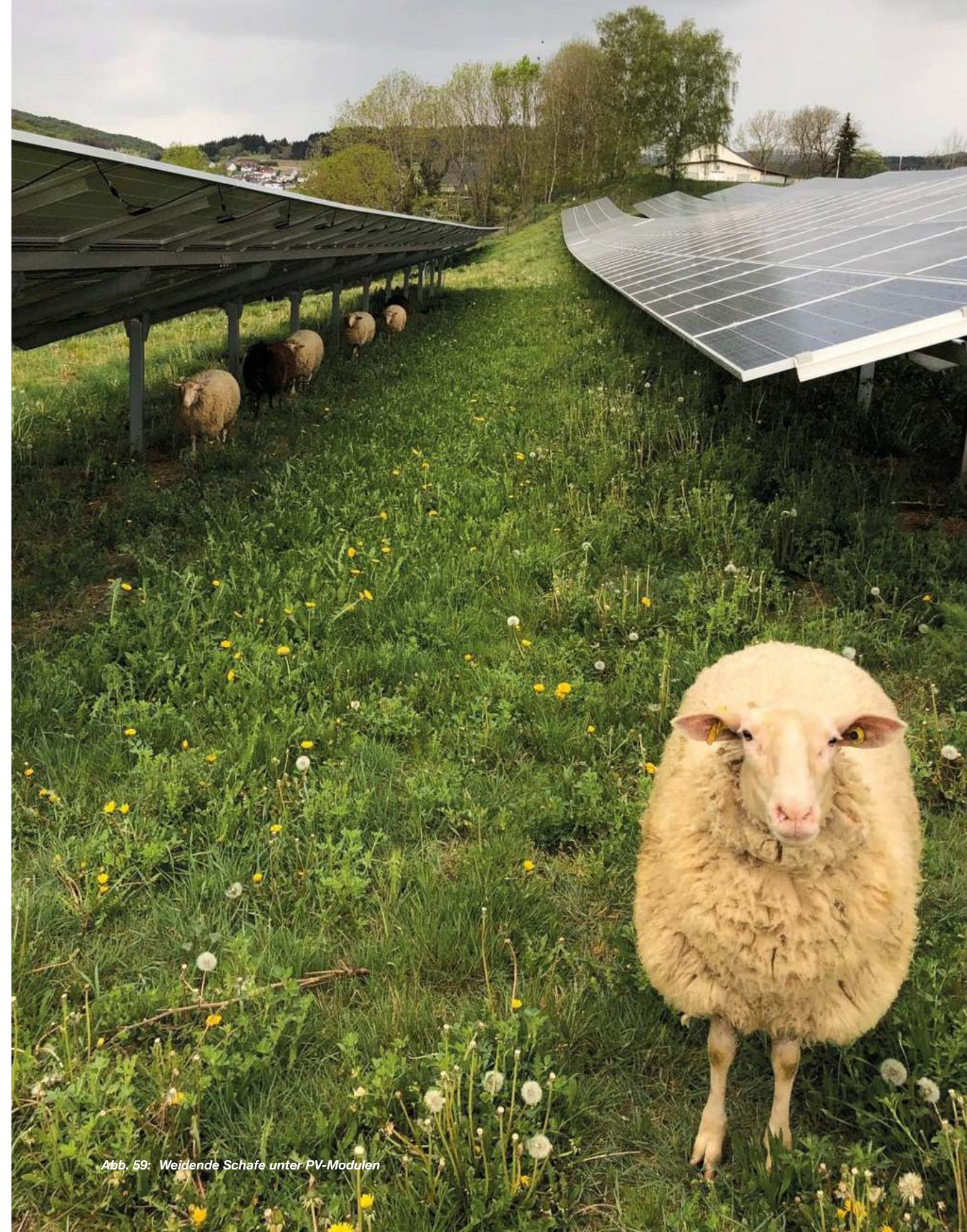


Abb. 59: Weidende Schafe unter PV-Modulen

Fixkosten für Planung und Anschluss zu decken. Da in Kummersdorf die Rahmenbedingungen auf der Schießbahn (Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Kampfmittelbelastungen, Zuwegungen, Netzanschluss) verhältnismäßig aufwändig sind, scheint die Wirtschaftlichkeit bei diesen Flächengrößen unter 7 ha zumindest fraglich.

Zu beachten ist, dass Freiflächenanlagen ab 1 MW derzeit nur dann förderberechtigt sind, wenn sie in zugelassenen Ausschreibungsverfahren vergeben werden. (Bundesnetzagentur, 2025)

Bezüglich der zur potenziellen Genehmigungsfähigkeit von PV auf den benannten Teilflächen geführten Vorgespräche der Verfasser mit der Kreisverwaltung und dem Landesdenkmalamt (BLDAM) bestehen aus Sicht von Denkmalschutz und Naturschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Verbindliche Aussagen sind jedoch erst im Genehmigungsverfahren zu erwarten.

Vertiefende Aussagen zu PV-Teilflächen können im Rahmen der auf eine übergeordnete Entwicklung der Liegenschaft ausgerichteten Studie nicht geleistet werden. Die Wirtschaftlichkeit wird bei diesen kleinen Flächen maßgeblich durch die Erschließung sowie begleitende Kampfmittelräumungskosten geprägt. Hier sind weitergehende individuelle Machbarkeitsstudien oder eine fundierte Ausschreibung aufgrund von detaillierten Grundlagen erforderlich. Insbesondere im Bereich der Wirtschaftseinheit (WE) 100342 könnte in Kombination mit angrenzenden landeseigenen Flächen eine großräumige PV-Freiflächenanlage entstehen, die sich mit den Zielen des Entwicklungskonzepts deckt. Hierbei können Synergien mit den infrastrukturellen Erschließungsaufwendungen (Zufahrt, Wartungswege, Leitungsbau) generiert werden, die mit dem Bau der

Windenergieanlagen zwischen den Schießbahnen einhergehen. Auch das Moratorium der Bundesregierung für die Re-Konversion bundeseigener Liegenschaften vom Oktober 2025 (Quelle: Rundschreiben 124/2025. Moratorium für die Konversion von Liegenschaften 29.10.2025) steht einer wirtschaftlichen Nachnutzung derzeit entgegen.

Die Möglichkeit einer Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern wird von der UDB ausdrücklich eingeräumt. Nach Ansicht der Verfasser sollten davon aber Steildächer denkmalgeschützter Bauten ausgenommen werden. Es stehen viele dafür besser geeignete Dachflächen auf Hallenbauten im Gelände zur Verfügung.

Nach erster Einschätzung durch das Ingenieurbüro Kuntzsch wären die Investitionskosten für die statische und konstruktive Ertüchtigung aber derzeit unverhältnismäßig hoch, sodass Photovoltaikanlagen keine Möglichkeit darstellen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Photovoltaikprojekt (Ingenieurbüro Kuntzsch/BOREAS)

Im folgenden Kapitel wird eine überschlägige finanzielle Bewertung des geplanten Photovoltaikprojektes dargestellt. Ziel der Betrachtung ist der Nachweis, dass auf Basis der zugrunde gelegten technischen und wirtschaftlichen Annahmen ein dauerhaft wirtschaftlich tragfähiges Projekt umgesetzt werden kann. Eine Optimierung der Erlöse oder Kosten aus Sicht einzelner Investoren erfolgt ausdrücklich nicht. Die Annahmen orientieren sich an aktuellen Marktwerten, berücksichtigen jedoch bewusst konservative Sicherheitsabschläge.

Stromerlöse

Die Ermittlung der Stromerlöse erfolgt auf Grundlage marktüblicher Annahmen. Dabei wird berücksichtigt, dass die Vergütungssätze für Photovoltaikprojekte in den vergangenen Jahren signifikant gesunken sind und sich zunehmend auf einem wettbewerbsgetriebenen Marktniveau bewegen.

Für das Projekt wird ein **langfristiger Stromabnahmevertrag (PPA)** mit einem Vergütungsansatz von **4,75 ct/kWh** unterstellt, bei einer angenommenen Projektlaufzeit von 25 Jahren. Dieser Wert liegt im Bereich aktuell realisierbarer Marktpreise für große Freiflächenanlagen und wird beim vorliegenden Projekt als finanzierungsfähig eingeschätzt, sofern die Rahmenbedingungen insbesondere bei Reduktion der Investitionsnebenkosten (insbesondere Kampfmittelberäumung) geschaffen werden.

Die zur Verfügung stehenden Projektflächen umfassen rund **78 ha auf der Landebahn, 85 ha auf der**

Schießbahn sowie vereinzelte Flächen der BImA.

Unter Berücksichtigung von Abständen, Erschließung, Infrastruktur und sonstigen Restriktionen wird davon ausgegangen, dass etwa **70 - 75 % der Gesamtfläche** für die Aufstellung von PV-Modulen genutzt werden können. Bei der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird somit eine effektiv nutzbare Fläche von rund **120 ha** angenommen, wobei hier eine Ausnutzung der Flächen der Lande – und Schießbahn wirtschaftlich zu bevorzugen wäre. Ob die gesamte Leistung zentral auf der Schießbahn und der Landebahn oder dezentral auf weiteren Flächen der BImA realisiert wird, ist nicht Gegenstand dieser überschlägigen Betrachtung und kann im Rahmen einer späteren Detailplanung festgelegt werden. Die Berücksichtigung weiterer, einzelner, eher dezentraler Flächen würde die Wirtschaftlichkeit des Projektes minimieren.

Auf Basis branchenüblicher Orientierungswerte wird angenommen, dass auf **1 ha Fläche etwa 1 Megawatt-Peak (MWp) installierte PV-Leistung** realisiert werden kann. Daraus ergibt sich eine installierte Gesamtleistung von rund **120 MWp**, die für das Projektgebiet als realistische und konservative Annahme angesehen wird.

Bei einem prognostizierten **spezifischen Jahresertrag von 1.000 kWh/kWp** ergibt sich ein jährlicher Stromertrag von rund **120.600 MWh**. In Verbindung mit der angesetzten PPA-Vergütung resultieren daraus **Stromerlöse von rund 5,7 Mio. € im ersten Betriebsjahr**. Für die Folgejahre wird eine geringe,

marktübliche Degradation der Erträge berücksichtigt. Diese wird pauschal mit einem Faktor von **99,75 % pro Jahr** angesetzt und stellt einen konservativen Ansatz für die langfristige Ertragsentwicklung dar.

Investitionskosten

Die Investitionskosten des Projektes setzen sich aus den Kosten für den eigentlichen PV-Park sowie aus projektbezogenen Investitionsnebenkosten zusammen.

Auf der vorgesehenen PV-Fläche von rund 120 ha können etwa **180.000 PV-Module** mit einer Einzelleistung von **670 Watt Peak (Wp)** installiert werden. Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren zu beobachtenden Preisreduktionen bei PV-Modulen wird ein Modulpreis von **0,12 €/Wp** angesetzt. Daraus ergeben sich **Investitionskosten für die PV-Module von rund 14,5 Mio. €**.

Weitere wesentliche Kostenbestandteile des PV-Parks sind:

- **Unterkonstruktion:** ca. **9,0 Mio. €**
- **Wechselrichter, Trafos, Schaltanlagen sowie weitere BOS-Komponenten (parkintern):** ca. **9,0 Mio. €**
- **Bau- und Montageleistungen:** ca. **12,0 Mio. €**

Damit belaufen sich die **reinen Kosten des PV-Parks auf insgesamt rund 44,5 Mio. €**.

Zusätzlich werden **Investitionsnebenkosten in Höhe von rund 10,0 Mio. €** berücksichtigt. Diese entsprechen einem branchenüblichen Ansatz von **22,5 % der Kosten des PV-Parks**. In diesen Kosten sind unter anderem Netzanschluss, Bauleitplanung, Zuwegung, Zertifizierungen sowie Planungsleistungen

enthalten. Es wird zudem davon ausgegangen, dass durch eine mögliche Kombination der Zuwegung und des externen Netzanschlusses mit dem benachbarten Windenergieprojekt Synergieeffekte erzielt und Kosten begrenzt werden können. Insgesamt belaufen sich die **Gesamtinvestitionskosten** des Projektes auf rund **54,5 Mio. €**. Es ist allerdings anzumerken, dass die angesetzten Investitionsnebenkosten jedoch nicht den projektspezifischen Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Insbesondere die teilweise bewaldeten Flächen, die unebene Topografie sowie die zu erwartenden Kosten für die Munitionsberäumung werden erhöhte Aufwendungen benötigen. Inwieweit die Kosten von den einzelnen Stakeholdern zu tragen sind, sollte im Vorfeld der Projektrealisierung geklärt werden.

Finanzierungskosten

Die Finanzierung des Projektes wird in einer für große Freiflächen-Photovoltaikanlagen typischen Struktur abgebildet. Die Gesamtinvestitionskosten von **54,5 Mio. €** werden zu **30 % durch Eigenkapital** und zu **70 % durch Fremdkapital** finanziert. Der Eigenkapitalanteil liegt damit im marktüblichen Bereich und wird als bankfähig eingeschätzt.

Die daraus resultierende **Kredithöhe beträgt rund 38,15 Mio. €**. Für die vereinfachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird von einem einheitlichen Darlehen mit einer **Laufzeit von 18 Jahren** und einem **festen Zinssatz von 4,5 %** ausgegangen. Auf die Abbildung komplexerer Finanzierungsstrukturen mit mehreren Darlehen, unterschiedlichen Laufzeiten oder variablen Zinssätzen wird bewusst verzichtet, um die Transparenz der Berechnung zu gewährleisten. Aus diesen Annahmen ergibt sich eine durchschnittliche **jährliche Tilgungsleistung von rund 3,1 Mio. €**.

Die gesamten Finanzierungskosten über die Laufzeit des Darlehens belaufen sich auf rund **18,3 Mio. €**. Sondertilgungen oder alternative Tilgungsmodelle werden im Rahmen dieser überschlägigen Betrachtung nicht berücksichtigt.

Betriebskosten

Die laufenden Betriebskosten des Projektes werden konservativ angesetzt und orientieren sich an marktüblichen Erfahrungswerten vergleichbarer Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass der zunehmende Wettbewerbsdruck im PV-Markt aktuell zu einer Reduktion der Pachtzahlungen führt.

Für die **Grundstückspacht** wird ein Ansatz von **3.600 €/ha und Jahr** zugrunde gelegt. In diesem Betrag sind bereits die Kosten für **Sichtkontrolle und Grünpflege** enthalten. Bei einer genutzten Fläche von rund 160 ha ergeben sich **jährliche Pachtzahlungen von rund 576.000 €**, wobei etwa **400.000 €** auf die reine Pacht entfallen und der verbleibende Betrag auf Leistungen für Pflege und Kontrolle.

Die weiteren Betriebskosten werden auf Basis pauschaler, branchenüblicher Werte je kWp ermittelt. Wesentliche Kostenpositionen sind:

Wartung und Instandhaltung: ca. **300.000 €**

- **pro Jahr**

Kosten für Direktvermarktung: erlösabhängig,

- bis zu **0,5 ct/kWh**, abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung

Kosten für kaufmännische Geschäftsführung

- **Versicherungen:** ca. **150.000 € pro Jahr**
- **Gemeindebeteiligung:** erlösabhängig, **0,2 ct/kWh**
- **Weitere Kosten** für Netzverträge, Strombezug, Rückbauverpflichtungen sowie laufende administrative Aufwendungen
- **Steuern**, insbesondere Gewerbesteuer,
- abhängig vom projektspezifischen Ergebnis

Die angesetzten Betriebskosten stellen eine vorsichtige und bankübliche Grundlage für die Cashflow Modellierung dar und ermöglichen eine realistische Einschätzung der langfristigen Wirtschaftlichkeit des Projektes.

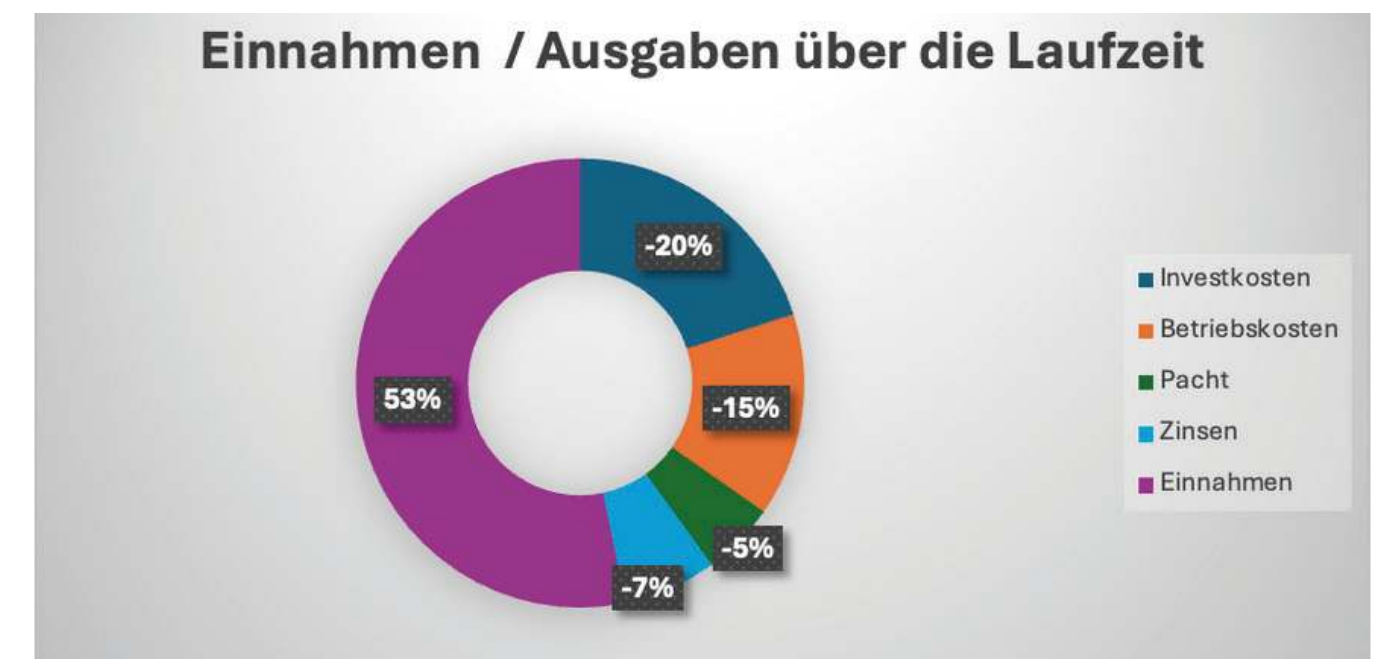


Abb. 60: Donutdiagramm - Einnahmen und Ausgaben PV-FFA (Büro Kuntzsch, 2025)

In Summe ergeben sich **Betriebskosten** in Höhe von **39,9 Mio. €** für die 25 Jahre Betriebsdauer.

Zusammenfassung

Für das geplante Photovoltaikprojekt werden über die betrachtete Laufzeit Vergütungseinnahmen von insgesamt 143,2 Mio. € angesetzt. Dem stehen Gesamtkosten in Höhe von 127,1 Mio. € gegenüber.

Die **Investitionskosten** belaufen sich auf **54,5 Mio. €** und umfassen den PV-Park einschließlich Investitionsnebenkosten. Die laufenden **Betriebskosten** summieren sich über die Laufzeit auf **39,9 Mio. €**. Zusätzlich fallen **Grundstückspachtzahlungen** in Höhe von **14,4 Mio. €** an. Die **Finanzierungskosten** (Zinsaufwand) betragen **18,3 Mio. €**.

In der Gesamtbetrachtung verbleibt ein positiver **wirtschaftlicher Saldo von rund 16,2 Mio. €**. Die angesetzten Erlös-, Kosten- und Finanzierungsparameter sind konservativ gewählt und bilden eine belastbare Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Projektes, sofern eine Reduktion der Investitionsnebenkosten erzielt werden kann.

Insbesondere für die kleineren BlmA-Teilflächen und die auch konzeptionell für eine räumliche Erlebbarkeit der Schießbahndimensionen relevante PV-Fläche auf der Schiessbahn Ost sind detaillierte Machbarkeitsstudien zu erstellen, um zu prüfen, ob und ggf. wie eine bauabschnittsweise Umsetzung wirtschaftlich darstellbar ist.

Grundsätzlich kann unter den gegenwärtigen Marktbedingungen durch eine Kombination mit Energiespeichern die Wirtschaftlichkeit deutlich gesteigert werden. Wenn diese in einem

intelligenten Energiemanagementsystem mit den Windenergieanlagen technisch verknüpft werden, können weitere technische und wirtschaftliche Synergieeffekte erzielt werden.

5.1.3. ENERGIEAFFINE NUTZUNGEN (*Speicher, Wasserstoff, Rechenzentren etc.*)

In Ergänzung zu den wirtschaftlich aussichtsreichen Nutzungen der erneuerbaren Energien besitzt die Liegenschaft Potenzial für weitere ergänzende und energieaffine Nutzungen.

Batteriespeicher

Um eine wirtschaftlich optimierte Vermarktung der Stromerträge zu erreichen, ist es sinnvoll, Stromerträge dann einzuspeisen und zu vermarkten, wenn entsprechend wirtschaftliche Erlöse erzielt werden können. Es stellt sich daher die Frage nach Batteriespeicheroptionen des durch die WEA und PV-FFA erzeugten Stroms auf der Liegenschaft sowie die Einbindung einer Strategie zur Wasserstoffproduktion und -netzeinbindung. Hier können Grundlagen und Überlegungen aus dem

ehemaligen MEKS-Konzept einfließen.

Flächen bzw. bauliche Anlagen im Bereich der Fahrzeughallen im Südosten der Liegenschaft kommen als Standorte für Batteriespeichieranlagen in Frage. Da die bestehenden Fragmente der historischen Fahrzeughallen kaum wirtschaftlich umgenutzt werden können, wird deren Rückbau empfohlen. Zweckmäßige Neubauten in ähnlicher räumlicher Anordnung, auf dem „Fußabdruck“ sind auch für die untere Denkmalschutzbehörde vorstellbar.

Parallel zur Entwicklung erneuerbarer Energien gewinnt auch das Themenfeld Wasserstoffwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal sowie weitere Kommunen des Umlandes haben uns mitgeteilt, dass sie derzeit die Entwicklung einer gemeinsamen regionalen



Abb. 61: Energiespeicher in Heuchelheim www.bayern-innovativ.de [26.02.26]

Wasserstoffstrategie verfolgen.

Aufgrund ihrer Flächengröße, ihrer siedlungsfernen Lage sowie der bestehenden energiebezogenen Entwicklungspotenziale könnte die Konversionsfläche der ehemaligen Heeresversuchsstelle künftig eine relevante Funktion innerhalb entsprechender Wertschöpfungsketten übernehmen. Denkbar sind hierbei insbesondere Standorte zur Wasserstoffproduktion mittels Elektrolyse, ergänzende Speicher- und Infrastrukturlösungen sowie die Ansiedlung wasserstoffaffiner gewerblicher Nutzungen.

Grundsätzlich denkbar ist also die Umwandlung von Windstrom in Wasserstoff und dessen Speicherung oder Einspeisung in noch zu erstellende Leitungsnetze. Hier könnten und sollten die Erkenntnisse und Erfahrungen aus dem seinerzeit auf Eis gelegten Projekt Multienergiekraftwerk MEKS aufgegriffen werden.

Erzeugungsnahe Stromnutzung

Wirtschaftliche Potentiale bietet auch eine mögliche Nutzung des durch Erneuerbare Energien erzeugten Stroms vor Ort, z.B. durch energieintensive Rechenzentren und Server-Farmen. Für entsprechende Hallen und Baulichkeiten bieten sich ebenfalls die Standorte der Fahrzeughallen vor allem im Südosten der Liegenschaft an.

Im optimalen Fall könnte eine Kombination aus Rechenzentren und Batteriespeichern im Bereich der ehemaligen Fahrzeughallen entstehen. Diese bauliche Entwicklung wäre auch für die untere Denkmalschutzbehörde akzeptabel.

5.1.4 FINANZIELLE BETEILIGUNG DER KOMMUNEN AM AUSBAU ERNEUERBARER ENERGIEN

Im EEG 2023 § 6 sind Möglichkeiten zur finanziellen Beteiligung der Kommunen am Ausbau von Windparks geregelt:

(1) Anlagenbetreiber sollen Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Anlage betroffen sind, finanziell beteiligen. Zu diesem Zweck dürfen folgende Anlagenbetreiber den Gemeinden, die von der Errichtung ihrer Anlage betroffen sind, Beträge durch einseitige Zuwendungen ohne Gegenleistung anbieten: 1. Betreiber von Windenergieanlagen an Land nach Maßgabe von Absatz 2 [...]

(2) Bei Windenergieanlagen an Land dürfen den betroffenen Gemeinden Beträge von insgesamt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge und für die fiktive Strommenge nach Nummer 7.2 der Anlage 2 angeboten werden, wenn die Anlage eine installierte Leistung von mehr als 1.000 Kilowatt hat.

Diese Rahmenbedingungen sind hier gegeben, die angrenzenden Gemeinden sollten alles unternehmen, um von dieser Option profitieren zu können.

Neben der pauschalen Zahlung an die Gemeinde sollten im Rahmen der Windparkausschreibungen „Bürgerstromtarife“ zur Zuschlagsvoraussetzung gemacht werden. Anwohner in der Nähe des Windparks erhalten dadurch günstigere Konditionen auf ihre persönliche Stromrechnung. Darüber hinaus sollten in Kooperation mit den Anlagenbetreibern regionale Stromtarife ausgehandelt werden. In Zusammenarbeit mit lokalen Stadtwerken, könnte es Anwohnern so ermöglicht werden, direkt von dem in ihrer Nähe produzierten Windstrom zu profitieren. Der Strompreis könnte so um 5 bis 8 Cent günstiger sein als im

regionalen Durchschnitt. Regionale Wertschöpfung kann so für die AnwohnerInnen unmittelbar spürbar sein, die Akzeptanz der Windenergie in der Region könnte verbessert werden.

Darüber hinaus sind im Gesetz zur Zahlung einer Sonderabgabe für Windenergie- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen an Gemeinden im Land Brandenburg (Erneuerbare-Energien-Sonderabgabengesetz - BbgEESG seit Ende 2025 Sonderzahlungen für die Gemeinden für nach 2025 errichtete PV-Freiflächenanlagen und Windenergieanlagen geregelt:

„Die Sonderabgabe ist jährlich für die Dauer des Betriebs der jeweiligen Anlage an anspruchsberechtigte Gemeinden zu zahlen.

(2) Die Höhe der Sonderabgabe betrug und beträgt

1. 10 000 Euro je Windenergieanlage und Jahr für Windenergieanlagen, die nach dem 31. Dezember 2019 bis einschließlich 31. Dezember 2025 in Betrieb genommen wurden oder werden,

2. 5 000 Euro je Megawatt installierter Leistung und Jahr für Windenergieanlagen, die nach dem 31. Dezember 2025 in Betrieb genommen werden, und

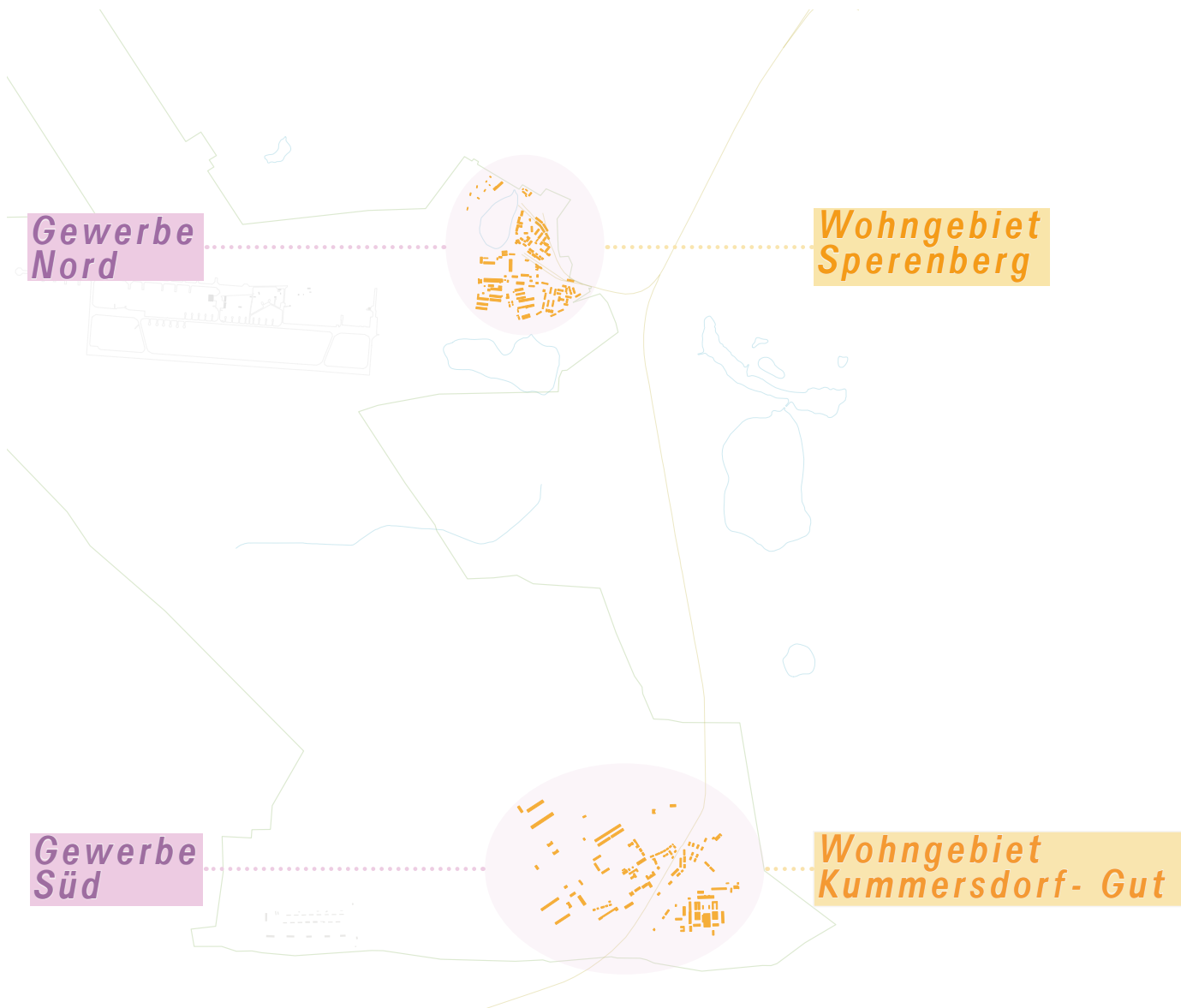
3. 2 000 Euro je Megawatt installierter Leistung und Jahr für Photovoltaikanlagen.“

(<https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgeesg>)

Ob eine Erneuerung, Anpassung oder Verlängerung dieses erst am 27.11.2025 veröffentlichten und nach unserem Kenntnisstand noch gültigen Landesgesetzes geplant ist, ist uns nicht bekannt.

Je nach Stand der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Umfang des Ausbaus von Windenergieanlagen und PV können anspruchsberechtigte Gemeinden also mit erheblichen Sonderzahlungen rechnen.

5.2. BAULICHE NACHNUTZUNGEN UND WOHNUNGSNEUBAU



5.2.1. WOHNUNGSBAULICHE NUTZUNGEN

Für die Entwicklung von Siedlungsflächen, z.B. für den Wohnungsneubau, in den Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal gelten die Bestimmungen des LEP HR bezüglich des Siedlungsanschlusses und der Eigenentwicklung. Bei nachweisbarem Bedarf und unter Einhaltung der Eigenentwicklungsoption (EEO) ist eine Siedlungsflächenentwicklung im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen vorstellbar. Wohn- und ggf. gemischte Nutzungen können ebenfalls zur baulichen Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden auf der Liegenschaft beitragen.

Seit 2014 ist der Wohnraumbedarf in der Region deutlich gestiegen (ca. 600 WE nach Aussagen der Gemeinde Mellensee), weshalb die Aktivierung bestehender Wohnflächen in Sperenberg und Kummersdorf-Gut vorgeschlagen wird, die sehr zur Belebung des Geländes beitragen können. Die Zuordnung entsprechender Versorgungs- und Bildungseinrichtungen ist

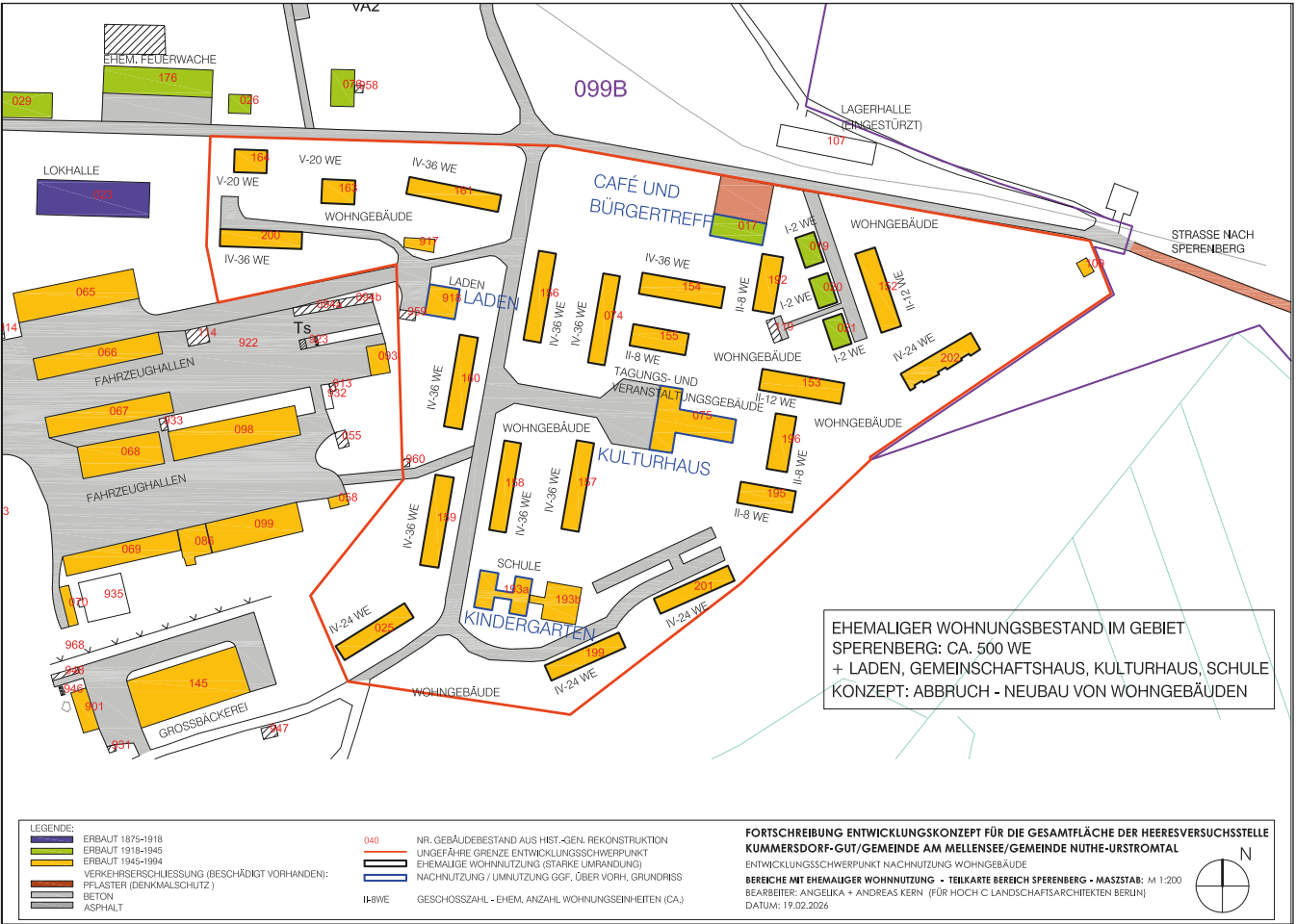


Abb. 62: 2-3 Teilkarte Wohnungsstandorte Sperenberg M 1:200 (Kern)

dabei ebenso wünschenswert, wie die Herstellung einer angemessenen Wohnumgebung (z.B. Naherholung am Schumka- und Heegensee nach Sanierung; in den 1930er Jahren gab es dort eine Badeanstalt).

Die Instandsetzung der Wohngebäude ist im Sinne der Nachhaltigkeit und des Denkmalschutzes Neubauten vorzuziehen, hat aber erhebliche Nachteile bezüglich der Kosten und Wirtschaftlichkeit. Eine Instandsetzung würde mit sehr hohem und unvertretbarem finanziellem Aufwand verbunden sein.

Durch die gravierenden Schäden (Stahlverbindungen der Betonplatten sind unberechenbar) und aufgrund ihres Wohnwertes erscheinen insbesondere die Plattenbauten für eine Instandsetzung ungeeignet.

Hier wären aber Neubauten über ähnlichem Grundriss (Gebäudegrundfläche) denkbar.

Bei den traditionell errichteten Wohngebäuden sind die Schäden besser zu erkennen und zu beheben, bei ihnen sind zudem die Wohnungsgrundrisse und -anzahl im jeweiligen Gebäude zeitgemäßer. Das betrifft vor allem die Wohnhäuser aus den 1930er Jahren.

Im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) des LEP HR können die Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal lediglich 7,2 ha bzw. 6,7 ha an neuen Wohnbauflächen durch die gemeindliche Bauleitplanung (FNP, Bebauungspläne) ausweisen. Von den genannten Flächenpotenzialen sind jedoch bereits Anteile in Anspruch genommen worden. Nach

aktuellem Stand (2025) besteht ein Potenzial in der Gemeinde Am Mellensee von ca. 6,7 ha und in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal von ca. 1,0 ha. Räumlich bieten sich Flächen z.B. im westlichen Bereich des Ortsteils Sperenberg und im Ortsteil Kummersdorf-Gut im räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Wohnbauten an der Straße nach Luckenwalde an. Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes wurden drei potenzielle Wohnstandorte identifiziert: die so genannte Beamstensiedlung sowie das Kasernengebiet um die Kommandantur in Kummersdorf-Gut und ein Teilbereich südlich der verlängerten Puschkinstraße in Sperenberg.

Immobilienwirtschaftliche Betrachtung

Die immobilienwirtschaftliche Betrachtung für eine künftige Wohnnutzung auf der Liegenschaft der ehemaligen Heeresversuchsstelle basiert auf den Untersuchungen der Sachverständigen Frau E. Hänicke-Hurlin. Zwecks der Übersichtlichkeit werden zunächst für die drei potenziellen Wohnstandorte allgemeingültige Aussagen getroffen, anschließend folgen eine detaillierte immobilienwirtschaftliche Einordnung sowie eine Investitionsberechnung für den jeweiligen Teilbereich.

Allgemeines

Die immobilienwirtschaftliche Beurteilung erfolgt für Wohnen unter dem Vorbehalt, dass im Zuge konkreter Genehmigungs- und Planungsverfahren keine zusätzlichen Anforderungen oder Einschränkungen aus dem Bauplanungsrecht, dem Bauordnungsrecht, dem Denkmalrecht, dem Naturschutzrecht oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entstehen. Ziel der Untersuchung ist eine entwicklungs- und nutzungsbezogene Bewertung des Standorts unter

Berücksichtigung regionaler Marktbedingungen, baulicher Rahmenbedingungen sowie wirtschaftlicher Grundannahmen.

Eine Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB ist ausdrücklich nicht Gegenstand der Untersuchung.

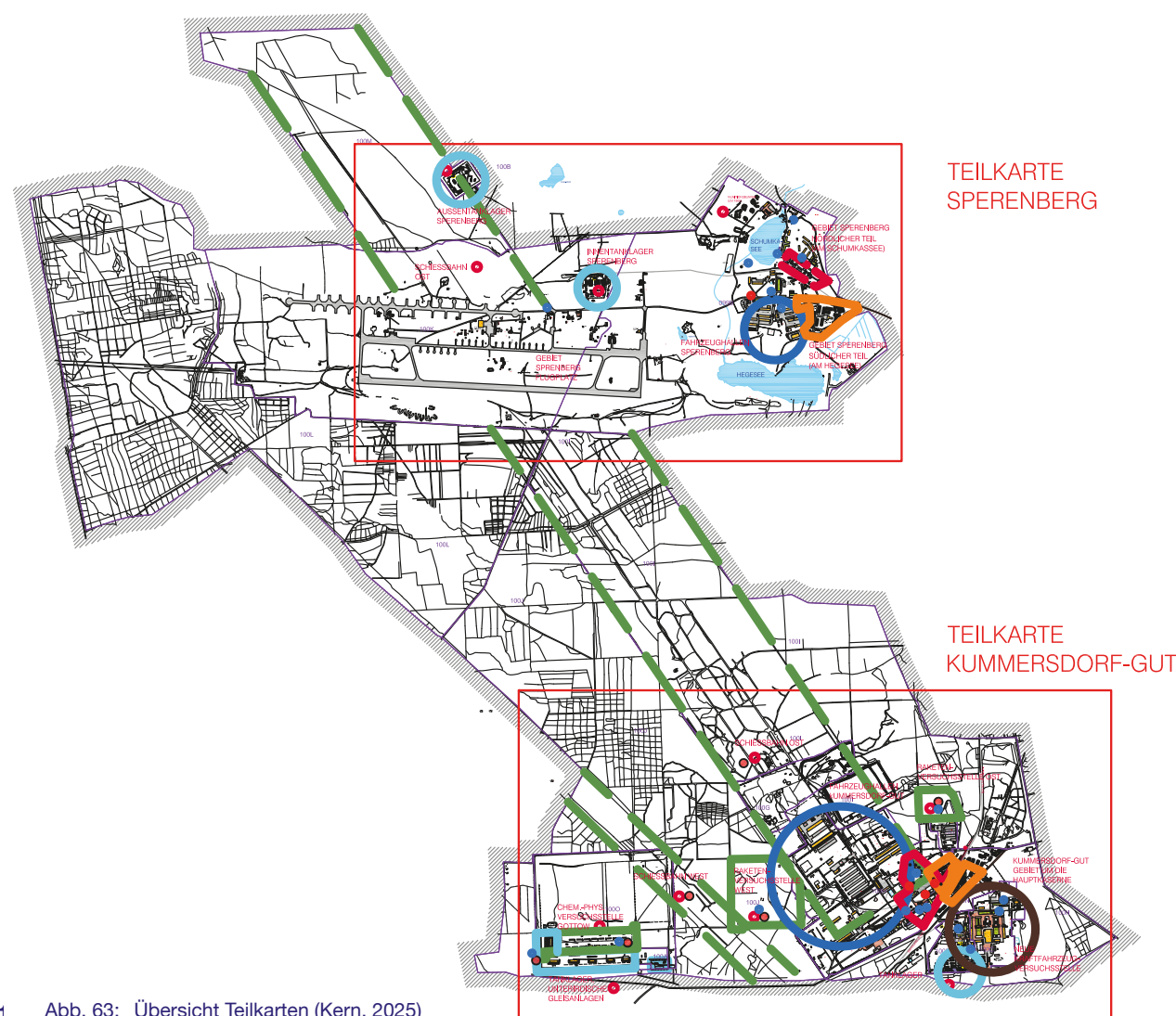
Lage und räumliche Einordnung

Der Standort befindet sich im Landkreis Teltow-Fläming im südlichen Berliner Umland. Die Region profitiert grundsätzlich von der Nähe zur Metropolregion Berlin, weist jedoch außerhalb ausgeprägter Entwicklungsachsen nur eine begrenzte Marktdynamik auf. Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum sind insgesamt aus heutiger Sicht moderat.

Das Gelände wurde ursprünglich als militärische Versuchs- und Forschungsanlage genutzt. Diese Vornutzung prägt sowohl die bauliche Struktur als auch die wirtschaftliche Bewertung maßgeblich. Konversionsflächen dieser Art weisen regelmäßig besondere Rahmenbedingungen auf, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, Denkmalschutz und Nutzungsrestriktionen.

Erreichbarkeit und Infrastruktur

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 96 sowie über regionale Straßen. Die Entfernung zur südlichen Berliner Stadtgrenze beträgt rund 30–35 km. Der öffentliche Personennahverkehr ist vorhanden, weist jedoch eingeschränkte Taktungen und längere Reisezeiten auf, wodurch die Pendlerattraktivität im Vergleich zu näher gelegenen Berliner Umlandgemeinden reduziert ist. Die infrastrukturelle Grundversorgung (Einzelhandel des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Schulen und Kitas) ist grundsätzlich vorhanden, jedoch teilweise auf umliegende Ortsteile verteilt. Die Gemeinde



1 Abb. 63: Übersicht Teilkarten (Kern, 2025)

Am Mellensee ist insgesamt ländlich geprägt und verfügt über eine eingeschränkte infrastrukturelle Ausstattung.

Historische Nutzung, Bebauung und Kampfmittelbelastung

Die militärische Herkunft des Standorts prägt bis heute die städtebauliche Struktur, die Lagegunst sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und ist bei der Bewertung der Entwicklungsperspektiven zwingend zu berücksichtigen. Der Bauzustand der Bestandsgebäude ist überwiegend als stark sanierungsbedürftig einzustufen (Bauzustandsstufe 4–5 von 5); einzelne Gebäude sind als Totalverlust zu bewerten (siehe oben).

Die Flächen sind potenziell kampfmittelbelastet. Hinzu kommen Belastungen aus der Vornutzung als militärischer Standort. Innerhalb des immobilienwirtschaftlichen Teils wird eine derartige Belastung als nicht vorhanden unterstellt; im Realisierungsfall ist eine gesonderte fachliche Prüfung zwingend.

Städtebauliche Struktur und Wohnqualität, allgemein

Die betrachteten Standorte bzw. Teilbereiche weisen eine konversionsgeprägte, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Gebäudeabständen sowie hohem Anteil an Freiflächen und Grünstrukturen auf. Die Anordnung folgt keiner klassischen Straßenstruktur, sondern einer funktionalen Ordnung aus der militärischen Nutzung. Positiv zu bewerten sind Ruhe, Freiraumqualitäten, geringe Verkehrsbelastung und landschaftliche Einbindung. Einschränkend wirken die periphere Lage, die begrenzte fußläufige Infrastruktur sowie die eingeschränkte ÖPNV-Anbindung.

Demographische Situation

Die Gemeinde Am Mellensee wies im Jahr 2023 eine Bevölkerungszahl von rund 7.310 Einwohnern auf. Seit 2011 ist ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt etwa 12,6 % zu verzeichnen, in den letzten fünf Jahren von rund 7,5 %.

Diese Entwicklung begründet grundsätzlich eine vorhandene Nachfragebasis. Gleichwohl handelt es sich weiterhin um einen ländlich strukturierten Standort, sodass aus dem Bevölkerungswachstum keine uneingeschränkte Übertragbarkeit auf höhere Miet- oder Kaufpreisniveaus abzuleiten ist. Die Nachfrage nach Wohnraum ist stabil, jedoch begrenzt und überwiegend auf bezahlbare Wohnangebote ausgerichtet.

Markt- und Nachfragesituation für Wohnnutzung

Die Nachfrage nach Wohnraum im Bereich der Gemeinde Am Mellensee ist überwiegend lokal und regional geprägt. Der Wohnungsmarkt weist insgesamt eine begrenzte Dynamik auf und unterscheidet sich deutlich von verdichteten oder stadtnahen Wohnungsmärkten.

Gleichzeitig ist im regionalen Umfeld eine stabile bis leicht positive demografische Entwicklung festzustellen. Diese Entwicklung wirkt sich grundsätzlich stützend auf die Wohnraumnachfrage aus, ohne jedoch automatisch zu einer erhöhten Marktgängigkeit einzelner Standorte zu führen. Insbesondere peripher gelegene und konversionsgeprägte Flächen profitieren hiervon nur eingeschränkt.

Das erzielbare Mietniveau wird maßgeblich durch die Lage, die infrastrukturelle Ausstattung sowie die Verkehrsanbindung beeinflusst. Eine belastbare Aussage zur langfristigen Nachfrage oder zur Markttiefe für zusätzliche Wohneinheiten kann auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung nicht getroffen werden.

Die im regionalen Umfeld zu beobachtende stabile bis leicht positive demografische Entwicklung wirkt grundsätzlich nachfragestützend. Gleichzeitig begrenzen die periphere Lage, die eingeschränkte Infrastruktur sowie der konversionsgeprägte Charakter des Standorts das erzielbare Mietniveau.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ansatz von rund 10,00 €/m² als vorsichtige, realistische Arbeitsannahme, die weder von einer Marktdynamik noch von steigenden Mieten ausgeht.

Bodenwertniveau und Preisentwicklung

Das Bodenwertniveau im Umfeld der ehemaligen Heeresversuchsstelle Kummersdorf ist durch die ländliche Lage und den konversionsbedingten Charakter geprägt. Im regionalen Vergleich ist es dem unteren bis mittleren Niveau zuzuordnen. Gegenüber zentralen Ortslagen innerhalb der Gemeinde Am Mellensee sowie gegenüber kleinstädtischen Standorten ist von

einem reduzierten Bodenwertniveau auszugehen. Eine ausgeprägte Aufwärtsentwicklung ist in den vergangenen Jahren nicht festzustellen. Die Entwicklung ist überwiegend seitwärts bis leicht rückläufig. Aussagen zu parzellenscharfen Bodenwerten sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung nicht möglich. Zur Einordnung des Niveaus wird nachfolgend auf regionale Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Tabelle: Bodenrichtwerte im regionalen Umfeld Wohnbauland, Spannenangaben (Stand 01.01.2026)
Quelle: Gutachterausschüsse / BORIS-BB, eigene Zusammenstellung

In Anbetracht der Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung der örtlichen Lagefaktoren wird ein Bodenwert von 185,00 €/m² für die für eine mögliche Wohnnutzung angedachten Teilbereiche vorgeschlagen.

Gemeinde / Ortsteil	Bodenrichtwert (€/m²)	Einordnung
Mellensee	150-190	innergemeindlich ohne Wasser
Wünsdorf	130-160	ehemaliger militärischer Standort
Wünsdorf	300	Wohnpark
Zossen	150-250	bessere Infrastruktur
Trebbin	150-290	kleinstädtische Prägung
Rehagen	200	vergleichbare ländliche Lage
Luckenwalde	120-150	Mittelzentrum
Baruth/Mark	70	stark ländlich
Jüterbog	80-150	kleinstädtische Prägung

Im Folgenden werden für die einzelnen drei Teilbereiche – Beamstensiedlung und Kasernengelände in Kummersdorf-Gut und den Teilbereich Sperenberg – die orts-spezifischen Rahmenbedingungen zusammen-gefasst und eine immobilienwirtschaftliche Einordnung durchgeführt.

Teilbereich Beamtensiedlung, Kummersdorf-Gut

Abgrenzung des Teilbereichs

Der Teilbereich der ehemaligen, so genannten Beamstensiedlung befindet sich im Südosten der Gesamtliegenschaft nahe des Ortsteils Kummersdorf-Gut der Gemeinde Am Mellensee. Er wird begrenzt durch die Landesstraße L 70 im Südosten und der Trasse der ehemaligen kaiserlich-militärischen Eisenbahn (K.M.E.) im Nordwesten. Nordöstlich schließen Wohngebäude und das Gebäude mit dem historisch-technischen Museum an. Der Teilbereich Beamstensiedlung umfasst Wohngebäude aus den 1930er Jahren, die wohl für Verwaltungsangestellte der Heeresversuchsanstalt errichtet wurden. In der WGT-Zeit wurden zwei Wohnblocks (Nr. 246, 247) hinzugefügt.

Städtebauliche Struktur und Wohnqualität

Der betrachtete Wohnstandort weist eine konversionsgeprägte, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großen Gebäudeabständen sowie hohem Anteil an Freiflächen und Grünstrukturen auf. Die Anordnung folgt keiner klassischen Straßenstruktur, sondern einer funktionalen Ordnung aus der militärischen Nutzung.

Diese Struktur führt zu einer ruhigen Wohnumgebung mit geringer Verkehrsbelastung und hoher landschaftlicher Einbindung. Positiv zu bewerten sind insbesondere die Ruhe, die Freiraumqualitäten und die geringe bauliche Dichte. Einschränkend wirken die periphere Lage, die begrenzte fußläufige Infrastruktur sowie die eingeschränkte ÖPNV-Anbindung.

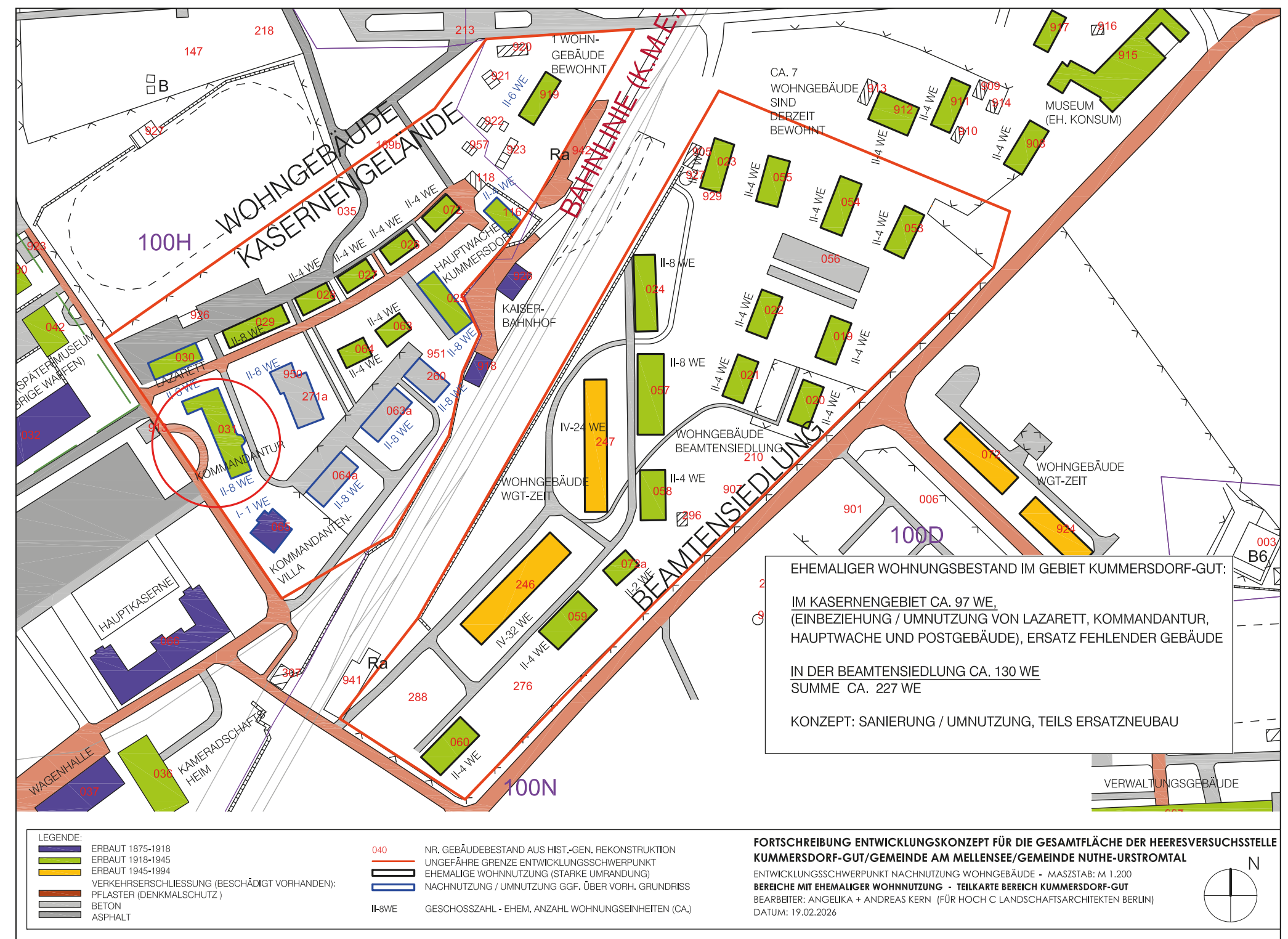


Abb. 65: 2-2 Teilkarte Wohnungsstandorte Kummersdorf-Gut M 1:200 (Kern)

Baulicher Bestand und Gebäudetypologie

Der bauliche Bestand der ehemaligen Beamstensiedlung in Kummersdorf-Gut ist überwiegend durch Gebäude geprägt, die ursprünglich der Unterbringung von Personal dienten. Hierzu zählen insbesondere die ehemaligen Wohngebäude in massiver Bauweise, teilweise ergänzt durch kleinere Neben- und Funktionsbauten.

Die Gebäude weisen in der Regel eine regelmäßige Grundrissstruktur, eine klare Geschossigkeit sowie tragfähige konstruktive Systeme auf. Von den 16 Wohngebäuden innerhalb der Beamstensiedlung stammen 14 aus der Zeit zwischen den Weltkriegen, zwei wurden in der so genannten WGT-Zeit nach 1945 errichtet.

Diese Eigenschaften sprechen grundsätzlich für eine bauliche Eignung zur Umnutzung zu Wohnzwecken. Der bauliche Erhaltungszustand zeigt aber auch umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist der Bestand insgesamt als grundsätzlich nutzbar, jedoch investitionsintensiv zu bewerten.

Entwicklungsrahmen für eine künftige

Wohnnutzung

Die vorhandenen Gebäude im betrachteten Bereich der ehemaligen Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Gut geben den Rahmen für eine zukünftige Nutzung weitgehend vor. Aufgrund ihrer Anordnung, Größe und Einbindung in das Gelände ist der Standort nicht für grundlegende städtebauliche Veränderungen geeignet.

Das bedeutet konkret: Die Gebäude sollten im Wesentlichen so weiterentwickelt werden, wie sie

heute stehen. Die Entwicklung kann innerhalb der bestehenden Baukörper stattfinden, etwa durch Umbau, Sanierung und Anpassung an Wohnzwecke. Eine deutliche Vergrößerung der Gebäude, das Hinzufügen weiterer Geschosse oder eine stärkere Verdichtung des Gebiets ist dagegen nicht sinnvoll.

Das Entwicklungspotenzial liegt daher nicht in neuen Strukturen, sondern in der Verbesserung der Nutzung:

- Wohnungen in Anlehnung an die frühere Wohnnutzung,
- zeitgemäße Grundrisse,
- moderne, nachgefragte Wohnqualität innerhalb der vorhandenen Gebäude.

Die Bestandsentwicklung ist somit als schrittweise und zurückhaltende Weiterentwicklung zu verstehen, nicht als Neubaugebiet oder städtebauliches Umstrukturierungsprojekt.

Immobilienwirtschaftliche Einordnung

Die vorangegangenen Abschnitte zeigen, dass der betrachtete Wohnstandort innerhalb der ehemaligen Heeresversuchsstelle Sperenberg / Kummersdorf-Gut grundsätzlich für eine Wohnnutzung in Betracht kommt, jedoch unter klar begrenzten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen steht.

Auf der Ertragsseite ist von einem moderaten und stabilen Mietniveau auszugehen. Aktuelle Angebots- und Mietdaten im Umfeld der Gemeinde Am Mellensee, insbesondere für die Ortsteile Sperenberg und Mellensee, weisen durchschnittliche Kaltmieten im Bereich von rund 9,00 bis 9,50 €/m² auf. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Ansatz von etwa 10,00 €/m²

als vorsichtige, marktnahe Arbeitsannahme, die weder von einer besonderen Nachfrage noch von einer dynamischen Mietentwicklung ausgeht.

Auf der Kostenseite sind insbesondere der Sanierungsaufwand im Bestand, notwendige Anpassungen an heutige Wohnstandards sowie das insgesamt begrenzte Bodenwertniveau zu berücksichtigen. Diese Faktoren schränken den wirtschaftlichen Spielraum ein und lassen keine Kompensation höherer Investitionskosten über das Mietniveau erwarten.

In der Gesamtschau ist die Wohnnutzung am Standort nicht als kurzfristig renditeorientiertes Vorhaben einzuordnen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt sich vielmehr aus einer lang-fristigen Betrachtung, zurückhaltenden Ertragserwartungen sowie gegebenenfalls aus konzeptionellen oder fördernden Rahmenbedingungen.

Für weiterführende Entscheidungen ist eine vertiefte Betrachtung erforderlich, in der Investitionsumfang, Nutzungskonzept und mögliche Unterstützungsinstrumente zusammengeführt werden.

Investitionsrechnung (Modellrechnung)

Auf den folgenden Seiten werden der zu erwartende Ertrag sowie die maßgeblichen Kostenansätze der vorgesehenen Wohnnutzung dargestellt. Die Berechnung erfolgt überschlägig und dient der wirtschaftlichen Einordnung, nicht der detaillierten Projektkalkulation.

● Ertrag

Auf der Grundlage einer überschlägigen Markt- und Angebotsanalyse im Umfeld der Gemeinde Am Mellensee wurde ein möglicher Mietertrag ermittelt. Für Neubauwohnungen wird der Ansatz von 10,00 €/m² Kaltmiete angenommen. Es wird darauf hingewiesen,

dass dieser Wert am oberen Rand des allgemeinen Mietniveaus ohne eine besondere Nachfrage oder Mietdynamik liegt. Folgende Annahmen werden der Ertragsberechnung zugrunde gelegt:

Gesamtfläche, Bruttobauland (BBL)	65.000 m²	
Nettobauland (NBL)	40.300 m²	
Geschossigkeit	II bis IV	
BGF Wohnen, Bestand	23.320 m²	
Anzahl der Wohngebäude	16	
durchschnittliche Grundstücksgrößen	2.500 m²	
Anzahl der Wohneinheiten, Bestand	ca. 118 WE	
Wohnfläche, gesamt	16.320 m²	Faktor 0,70 von BGF
Kaltmiete	10,00 €/m²	
Monatsmiete, gesamt	163.200,00 €	
Jahresmiete, Brutto	1.958.400,00 €	p.a.
Bewirtschaftungskosten	430.850,00 €	p.a.; 22% der Jahresbruttomiete
Jahres-Nettoertrag	1.527.550,00 €	p.a.

● Kosten

Auf der Kostenseite sind Kosten für den Flächenerwerb, für die Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude sowie für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung zu berücksichtigen.

€. Die anfallenden Nebenkosten für den Erwerb der Fläche werden hier nicht gesondert ausgewiesen oder weiter betrachtet.

Ausgehend von der Größe des Bruttobaulands (6,5 ha) und von dem bereits ermittelten Bodenwert von 185,00 €/m² ergibt sich ein Bodenwert für den gesamten Teilbereich der Beamtensiedlung von 12.025.000,00

Flächenerwerb

Gesamtfläche, Bruttobauland (BBL)	65.000 m²	
Bodenwert	185,00 €/m²	
Bodenwert, gesamt	12.025.000,00 €	

Erschließungskosten

Gesamtfläche, Bruttobauland (BBL)	65.000 m²	
Verkehrsfläche	11.700 m²	18% vom BBL; Straße inkl. Gehweg und Parkplätze einseitig
Erschließungskosten	420,00 €/m²	
Erschließungskosten, gesamt	4.914.000,00 €	

Bei der Ermittlung der Verkehrsflächen wird von einer vollständigen Neuerstellung ohne nennenswerte Verwendung der vorhandenen Straßen für die innere Erschließung des Teilbereichs ausgegangen. In der weiteren Planung ist die mögliche Verwendung historischer Baumaterialien in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu prüfen. Der hier verwendete anteilige Ansatz von 18% des Bruttobaulands ist ein Erfahrungswert. Die Erschließungskosten werden in Orientierung an den aktuellen Kostenansätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (2025) ermittelt.

Sanierungskosten, Bestandsbauten

Wohnfläche, gesamt	16.320 m²	
Kostenansatz	ca. 4.000 €/m²	
Sanierungskosten	65.280.000 €	
Baunebenkosten, p.a	9.792.000 €	15 % d. Sanierungskosten
Sanierungskosten, gesamt	75.072.000 €	

Die Baunebenkosten werden aufgrund der Bauweise der zu sanierenden Bestandsgebäude als Mehrfamilienhäuser relativ optimistisch mit 15% der Neubaukosten angesetzt.

Investitionskosten

Flächenerwerb, Bodenwert	12.025.000 €	BBL
Erschließungskosten	4.914.000 €	
Sanierungskosten	75.072.000 €	
Investitionskosten, gesamt	92.029.400 €	

Wirtschaftliche Einordnung und Ergebnis

Dem Jahres-Nettoertrag von rd. 1,53 Mio. € stehen gesamte Investitionskosten von ca. 92,03 Mio. € gegenüber. Daraus ergibt sich eine Netto-Anfangsrendite von rd. 1,66 % p.a. (vor Finanzierung und Steuern).

Dieses Renditeniveau liegt deutlich unter der für renditenorientierte Wohninvestitionen erwarteten Zielrendite von etwa 4% p.a. Vor dem Hintergrund kann der Wohnungsneubau nur als langfristig orientierte Entwicklung im Teilbereich der Beamstensiedlung eingeordnet werden.

**Teilbereich Kasernengebiet, Kommandantur,
Kummersdorf-Gut**

Abgrenzung des Teilbereichs

Gegenstand der immobilienwirtschaftlichen Untersuchung ist eine klar abgegrenzte Teilfläche der ehemaligen Heeresversuchsstelle, nämlich die Kommandantur im Kasernengelände Kummersdorf-Gut. Die Abgrenzung erfolgt bewusst, um eine Bewertung eines exemplarisch definierten Bausteins innerhalb eines großmaßstäblichen Konversionsareals zu ermöglichen.

Städtebauliche Struktur

Die ehemalige Kommandantur liegt im Teilbereich des Kasernengebiets und wird dem Ortsteil Kummersdorf-Gut zugeordnet. Sie ist Bestandteil der in der Zwischenkriegszeit (1918-45) errichteten Bauten und weist eine besondere städtebauliche Lage am östlichen Ende der Exerzier- und Paradefläche zwischen Hauptkaserne und Lagerschuppen auf. Die Kommandantur steht im räumlichen Zusammenhang mit der älteren und unmittelbar südlich angrenzenden Kommandantenvilla sowie mit weiteren Gebäuden (ehem. Lazarett, Wohngebäude) im östlichen Bereich des Kasernengeländes.

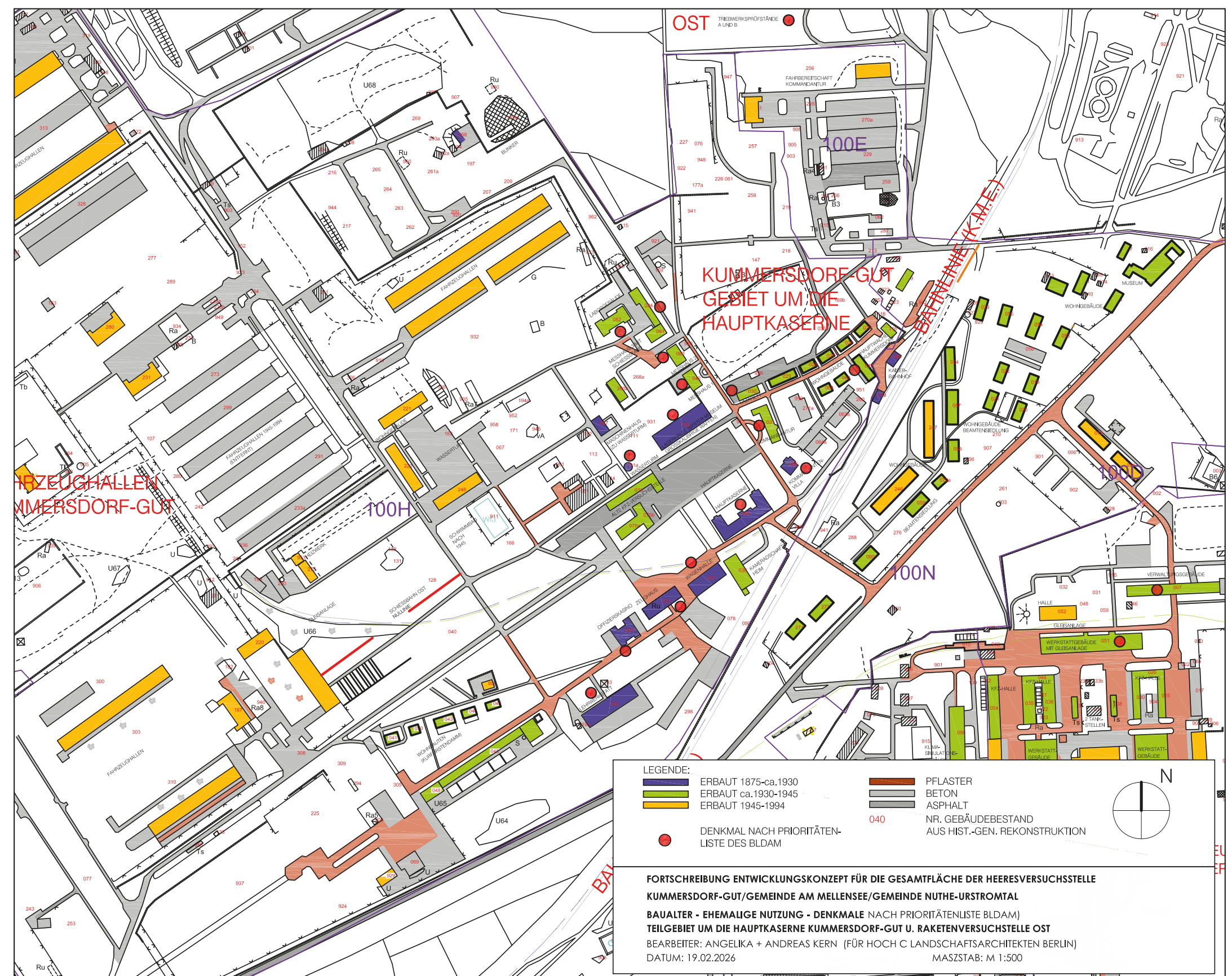


Abb. 66: Teilgebiet Kummersdorf-Gut (Kern, 2026)

Baulicher Bestand und Gebäudetypologie

Die Kommandantur steht auf der Prioritätenliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Kenndaten (Bestand):

- Baualter um 1930
- Bauzustandsstufe 4 (von 5)
- Abmessungen ca. 54 m × 23,3 m, zwei Geschosse, Walmdach mit Ziegeldeckung (nicht ausgebaut)
- Bauart: traditioneller Mauerwerksbau (vermutlich Holzbalkendecken)
- Gebäudegrundfläche ca. 789,5 m²
- Bruttogeschossfläche ca. 1.579 m².

Im Falle einer wohnungswirtschaftlichen Entwicklung ist die Umnutzung der Kommandantur zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich. Für die Modellrechnung wird eine Wohnfläche von ca. 1.100 m² (aus der BGF (Faktor 0,7) abgeleitet). Für die Kommandantur könnten 8–10 Wohneinheiten als realistisch angesehen werden, abhängig von Grundrisskonzeption, Erschließung und denkmalrechtlichen Vorgaben.

Entwicklungsrahmen für eine künftige Wohnnutzung

Die vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Heeresversuchsstelle Kummersdorf geben den Rahmen für eine zukünftige Nutzung weitgehend vor. Aufgrund ihrer Anordnung, Größe und Einbindung in das Gelände sind Bereiche der ehemaligen Kasernen Gebäude nicht für grundlegende städtebauliche Veränderungen geeignet.

Das bedeutet konkret: Die Gebäude sollten im Wesentlichen so weiterentwickelt werden, wie sie

heute stehen. Die Entwicklung kann innerhalb der bestehenden Baukörper stattfinden, etwa durch Umbau, Sanierung und Anpassung an Wohnzwecke. Eine deutliche Vergrößerung der Gebäude, das Hinzufügen weiterer Geschosse oder eine stärkere Verdichtung des Gebiets ist dagegen nicht sinnvoll. Das Entwicklungspotenzial liegt daher nicht in neuen Strukturen, sondern in der Verbesserung der Nutzung:

- Wohnungen anstelle früherer militärischer Nutzung,
- zeitgemäße Grundrisse,
- moderne, nachgefragte Wohnqualität innerhalb der vorhandenen Gebäude.

Immobilienwirtschaftliche Einordnung

Für die immobilienwirtschaftliche Einordnung wird angenommen, dass die Kommandantur grundsätzlich für eine Wohnnutzung in Betracht kommt. Auf der Ertragsseite ist von einem moderaten und stabilen Mietniveau auszugehen. Angebotsmieten im Umfeld bewegen sich in der Regel im Bereich von ca. 9,00 bis 10,00 €/m². Auf der Kostenseite sind der hohe Sanierungsaufwand im Bestand, denkmalrechtliche Anforderungen sowie die seit 2013 deutlich gestiegenen Baukosten zu berücksichtigen.

Im Entwicklungsbereich Potsdam-Krampnitz werden derzeit vergleichbare ehemalige Kasernengebäude zu Eigentumswohnungen umgebaut. Zwar handelt es sich in Potsdam um einen deutlich stärkeren und preis-dynamischeren Markt mit anderen Lageeigenschaften und anderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dennoch zeigt dieses Beispiel, dass derartige Bestandsgebäude grundsätzlich als erhaltenswert und entwicklungsfähig eingestuft werden.

Die Umnutzung historischer Kasernenbauten zu hochwertigem Wohnraum belegt, dass diese

Gebäudetypologie baulich und funktional für eine nachhaltige Wohnnutzung geeignet ist – auch wenn die dortigen Marktverhältnisse nicht unmittelbar auf den vorliegenden Standort übertragbar sind. Für das gewählte Gebäude der Kommandantur ist daher eine Entwicklung grundsätzlich denkbar.

Investitionsrechnung (Modellrechnung)

Im Folgenden werden der zu erwartende Ertrag sowie die maßgeblichen Kostenansätze einer vorgesehenen Wohnnutzung für die Kommandantur überschlägig dargestellt. Die Berechnung dient der wirtschaftlichen Einordnung und ersetzt keine detaillierte Projektkalkulation. Erschließungskosten sind in der Modellrechnung nicht berücksichtigt.

• **Bodenwert**
Für die Modellrechnung wird ein fiktives Grundstück mit 2.500 m² unterstellt. Der Bodenwert wird auf Basis der Untersuchungen des Bodenwertniveaus mit 185 €/m² angesetzt.

Position	Annahme
Grundstücksfläche	2.500 m²
Bodenwert	185 €/m²
Bodenwert gesamt	462.500 €
Nebenkosten des Grundstückserwerbs (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) werden im Rahmen dieser Modellrechnung nicht separat ausgewiesen.	



Abb. 67: Kommandantur im Kasernengelände Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)

• Ertrag

Für die Modellrechnung wird eine Wohnfläche von ca. 1.100 m² (aus der BGF berechnet üblicher Faktor 0,7) und eine Kaltmiete von 10,00 €/m² angesetzt.

Position	Wert
Monatsmiete gesamt	1.100 m² × 10,00 €/m² = 11.000 €
Jahresmiete brutto	132.000 € p. a.

• Kosten

Die Kostenansätze orientieren sich an der Systematik der DIN 276 und werden gutachterlich zusammengefasst.

Sanierungskosten

Kostenart	Ansatz
Grundstück (rechnerisch)	462.500 €
Sanierungskosten	1.100 m² × 4.000 €/m² = 4.400.000 €
Gesamtinvestition	4.862.500 €

Bewirtschaftungskosten

Position	Wert
Jahresbruttomiete	132.000 €
Bewirtschaftungskosten (22 %)	29.040 €
Jahresnettoertrag	102.960 €

Nettoanfangsrendite (vor Finanzierung und Steuern):

$102.960 \text{ €} / 4.862.500 \text{ €} = \text{ca. } 2,12 \text{ \% p. a.}$

Dieses Renditeniveau liegt deutlich unter der für renditeorientierte Wohninvestitionen häufig erwarteten Zielrendite von etwa 4 % p. a. Die Wohnnutzung ist daher unter diesen Annahmen nicht als renditegetriebenes Projekt, sondern als langfristig orientierte Bestandsentwicklung einzuordnen.

Variante: Förderung 40% und Mietvarianten

In der Ausgangsrechnung ohne Fördermittel ergibt sich bei einem Mietansatz von 10,00 €/m² eine Nettoanfangsrendite von rund 2,1 % p. a.

Dieses Niveau liegt deutlich unter marktüblichen Zielrenditen für Wohninvestitionen (ca. 4 % p. a.) und verdeutlicht die strukturelle Wirtschaftlichkeitsschwäche des Projekts.

Die nachfolgende Variante zeigt die Wirkung zweier Einflussgrößen:

- Erhöhung des Mietniveaus
- Reduzierung der Investitionskosten durch Förderung/ steuerliche Vorteile.

Zur Einordnung der Wirkung öffentlicher Förderprogramme/ steuerlicher Vorteile wird eine Förderquote von 40 % auf die Sanierungskosten unterstellt. Eine Förderquote im Bereich von ca. 40 % erscheint bei denkmalgeschützter Umnutzung in

Konversionslagen grundsätzlich darstellbar, sofern mehrere Programme kombiniert und planungsseitig frühzeitig integriert werden.

Hierzu sind insbesondere folgende Förderquellen zu prüfen

- ILB Brandenburg – Wohnraumförderung
- Bund-Länder-Städtebauförderung
- KfW / BEG (energetische Sanierung)
- Landesdenkmalförderung Brandenburg
- Steuerliche Denkmalabschreibung (§7i EStG)
- EU-/EFRE-Mittel (projektabhängig)

Die konkrete Förderhöhe ist abhängig von Gebietsausweisung, energetischem Standard, sozialer Bindung sowie dem jeweiligen Projektzuschnitt.

Förderung auf Sanierungskosten:

$4.400.000 \text{ €} \times 40 \text{ \%} = 1.760.000 \text{ €}$

Reduzierte Investition:

$4.862.500 \text{ €} - 1.760.000 \text{ €} = \mathbf{3.102.500 \text{ €}}$

Position	Miete Nettokalt 10 €/m²	Miete Nettokalt 12 €/m²
Jahresnettoertrag	102.960 €	123.552 €
reduzierte Investition	3.102.500 €	3.102.500 €
Nettoanfangsrendite Jahresnettorohertrag/ reduzierte Investition	3,32 %	3,98 %

Bei 10 €/m² verbessert sich die Rendite ausschließlich durch die Reduzierung der Investition aufgrund der angenommenen Förderung.

Bei der Erhöhung des Mietenniveaus auf 12 €/m² wirken zwei Einflüsse: höhere Erträge und geringere Kapitalbindung. Ein Mietansatz von 12 €/m² ist als deutlich positives Qualitätsszenario einzuordnen und setzt eine hochwertige Sanierung sowie eine klare Konzeptvorgabe voraus.

Kommandantenvilla

Die Kommandantenvilla könnte als ergänzender Baustein und Bestandteil der Prioritätenliste des BLDAM in eine Initialentwicklung eingebunden werden. Sie befindet sich unmittelbar neben Kommandantur und Hauptkaserne. Aufgrund ihrer Größe und ursprünglichen Nutzung bietet sich eine Verwendung als Einfamilienhaus an.

Wirtschaftlich stellen sich die Rahmenbedingungen jedoch ähnlich dar wie bei der Kommandantur. Das Gebäude stammt ebenfalls aus den 1930er Jahren und ist entsprechend sanierungsbedürftig. Hinzu kommen denkmalbedingte Anforderungen, die die Baukosten erhöhen. Gleichzeitig ist das Preisniveau im ländlichen Umfeld begrenzt, sodass höhere Investitionen nicht ohne Weiteres über Verkauf oder Vermietung ausgeglichen werden können. Insgesamt ist auch bei der Kommandantenvilla eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung vor allem dann realistisch, wenn Fördermittel oder steuerliche Vorteile einbezogen werden.

Gleichzeitig könnte sie das Gesamtprojekt positiv ergänzen und zur Sichtbarkeit einer positiven Entwicklung beitragen.

Teilbereich Sperenberg

Abgrenzung des Teilbereichs Sperenberg

Der für eine mögliche Nachnutzung zu Wohnzwecken ange-dachte Teilbereich in Sperenberg wird auf die Fläche süd-lich der bestehenden Erschließungsstraße (Verlängerung der Puschkinstraße) in räumlicher Nähe zu den westlichen Siedlungsbereichen im Ortsteil Sperenbergs beschränkt. Unmittelbar westlich des Teilbereichs grenzt die Fläche der Fahrzeughallen, der Lokhalle und der damaligen Großbäckerei an.

Der Teilbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,7 ha und wird von zwei an die Haupteerschließungsstraße anbindenden Straßen und inneren Stichstraßen erschlossen.

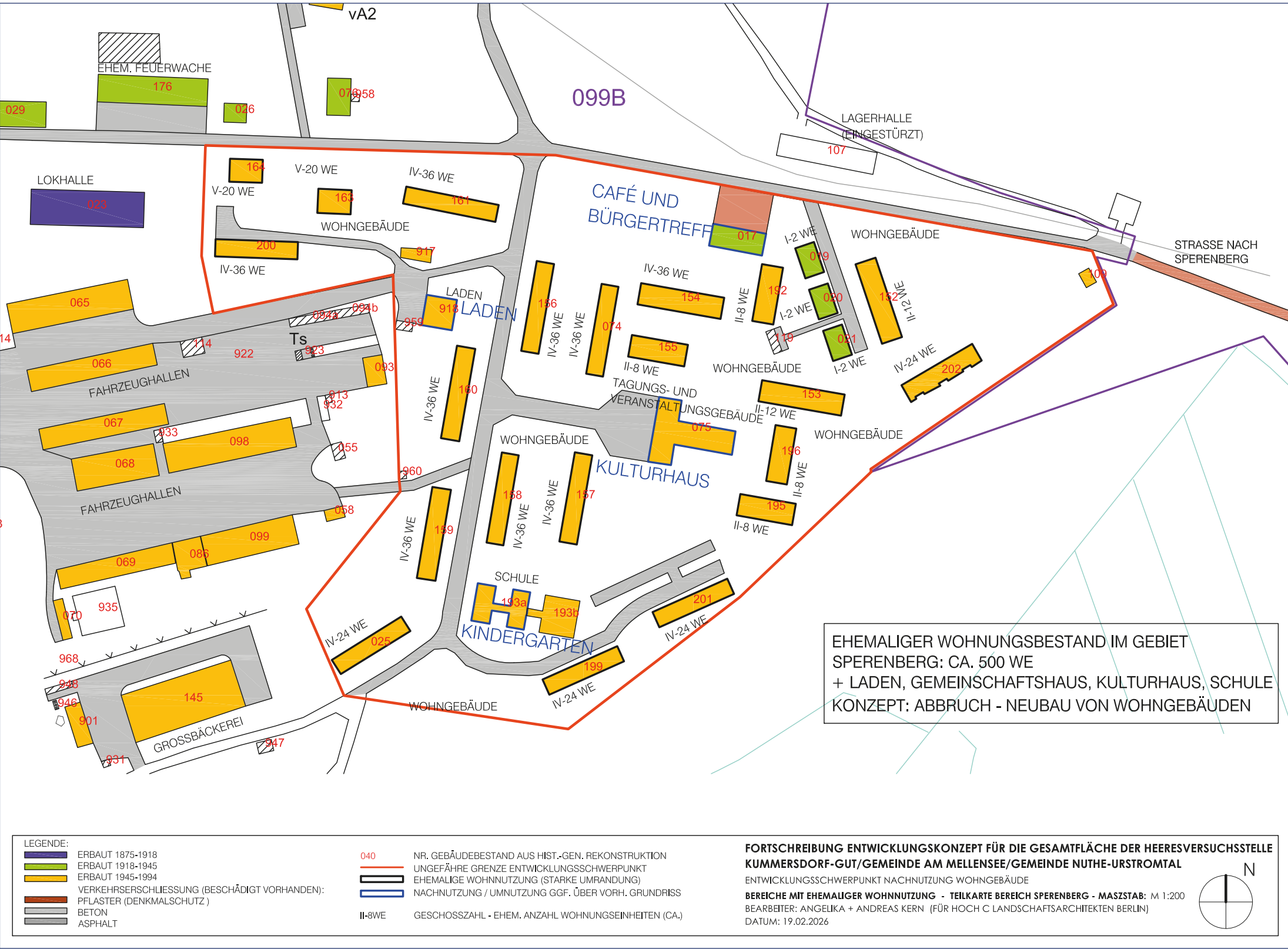


Abb. 68: Teilgebiet Sperenberg (Kern, 2026)

Baulicher Bestand und Gebäudetypologien

Im genannten Teilbereich Sperenberg befinden sich nahezu nur Bauten aus der WGT-Zeit, vorwiegend Wohngebäude und ergänzende Nutzungen wie das ehemalige Tagungs- und Veranstaltungsgebäude, die Schule und das Gemeinschaftsgebäude. Letzteres sowie drei kleine Wohngebäude (Nr. 19, 20, 21) stammen aus der Zeit um 1930.

Die ehemaligen Wohngebäude sind in industriell vorgefertigter Bauweise errichtet worden und weisen erhebliche Mängel auf. Sie werden als nicht erhaltenswert bewertet.

Da der Gebäudestand einen sehr schlechten baulichen Zustand aufweist, wird konzeptionell der Rückbau der bestehenden Wohngebäude und der Wohnungsneubau vorgeschlagen.

Städtebauliche Struktur und Wohnqualität

Der Teilbereich weist einen funktionalen Städtebau auf, im dem die Wohngebäude i.d.R. parallel zu den Straßen und Stichstraßen angeordnet sind. Partiiell stehen Wohngebäude in der zweiten Reihe und wurden offensichtlich über Wohnwege erschlossen.

Für die Entwicklung des Teilbereichs zu Wohnzwecken erscheint es sinnvoll, ein neues städtebauliches Konzept zu erstellen, das wiederum die Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanung bilden kann. Dabei ist nach wie vor von einer Haupteerschließung über die bestehende Straße in der Verlängerung der Puschkinstraße auszugehen. Ebenfalls sinnvoll erscheint eine innere Erschließung über die vorhandene, Nord-Süd verlaufende Straße, die ggf. als Ringstraße mit Anbindung an die Stichstraße im Nordosten ausgebaut werden könnte.

Ein neues städtebauliches Konzept kann über verschiedene Verfahren erstellt werden, z.B. über einen städtebaulichen Wettbewerb oder Gutachterverfahren, über ein Konzeptvergabeverfahren i.V.m. der Veräußerung der Fläche usw.

Entwicklungsrahmen für eine künftige Wohnnutzung

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für die gesamte Liegenschaft werden für den Teilbereich in Sperenberg der Rückbau der bestehenden, nicht erhaltenswerten Gebäude und der Neubau von Wohngebäuden auf der Grundlage

eines neu zu erstellenden städtebaulichen Konzeptes vorgeschlagen.

Das städtebauliche Konzept soll die verkehrliche und technische Erschließung der künftigen Wohngebäude beinhalten, die ebenfalls neu zu errichten sein werden. Hier gilt es, ggf. in Orientierung an die vorhandene innere Erschließung (Straßen) ein effizientes Erschließungskonzept zu entwickeln. Es wird angenommen, dass die technische Erschließung an die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung in der Puschkinstraße anschließen kann.

Für die Ermittlung der möglichen Anzahl künftiger Wohnungen werden folgende Planungsparameter angenommen:

- Geschossflächenzahl von 0,6 bezogen auf das Nettobauland (NBL) in Orientierung an die Dichtewerte des § 17 BauNVO
- Geschossigkeit von III i.d.R.
- Anteil Verkehrsflächen von ca. 18% der Gesamtfläche
- Anteil Grünflächen für RW-Management von ca. 20% der Gesamtfläche.

Immobilienwirtschaftliche Einordnung

In Anlehnung an die Aussagen zum Teilbereich der Beamstensiedlung im Ortsteil Kummersdorf-Gut werden ähnliche Annahmen bezüglich der immobilienwirtschaftlichen Einordnung des Teilbereichs in Sperenberg getroffen.

Aktuelle Angebots- und Mietdaten im Umfeld der Gemeinde Am Mellensee weisen durchschnittliche Kaltmieten zwischen 9,00 und 9,50 €/m² auf. Zwecks der Kalkulation für den Teilbereich in Sperenberg wird

der Ansatz von 10,00 €/m² über- bzw. angenommen. Auf der Kostenseite sind Kosten für den Rückbau der nicht erhaltenswerten Bestandsbauten, für den Wohnungsneubau sowie für die Errichtung der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung anzusetzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die technische Erschließung über die jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung erfolgen wird; folglich werden lediglich die Kosten für die Errichtung der verkehrlichen Erschließung mit einem Flächenanteil von 18% des Bruttobaulandes berechnet.

Wie auch im Teilbereich der Beamstensiedlung in Kummersdorf-Gut ist die Wohnnutzung auch im Teilbereich Sperenberg nicht als kurzfristig renditeorientiertes Vorhaben einzuordnen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ergibt sich vielmehr aus einer langfristigen Betrachtung, bescheidenen „Ertragserwartungen sowie ggf. aus konzeptionellen oder fördernden Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund ist die mögliche Wohnraumförderung durch das Förderprogramm des Landes Brandenburg für den Neubau von Mietwohnungen bzw. für selbstgenutztes Wohneigentum im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Investitionsrechnung (Modellrechnung)

Im Folgenden werden in Anlehnung an die Ansätze aus der Investitionsrechnung für die ehemalige Beamstensiedlung in Kummersdorf-Gut der voraussichtliche Ertrag sowie die zu erwartenden Kosten für die künftige Entwicklung des Teilbereichs in Sperenberg als Wohnstandort berechnet. Die Berechnung erfolgt überschlägig und dient lediglich der wirtschaftlichen Einordnung und nicht einer detaillierten Projektkalkulation.

In der weiteren Planung für den Teilbereich sollen Erhalt und Sanierung folgender Gebäude geprüft werden:

Nr. 017	ehem. Gemeinschaftsgebäude	künftig Café und Bürgertreff
Nr. 075	ehem. Tagungs- und Veranstaltungsgebäude	künftig Kulturhaus
Nr. 918	ehem. Laden	künftig Lebensmittelgeschäft / Laden
Nr. 193a + b	ehem. Schule	künftig Kindergarten

● Ertrag

Auf der Grundlage einer überschlägigen Markt- und Angebotsanalyse im Umfeld der Gemeinde Am Mellensee wurde ein möglicher Mietertrag ermittelt. Für Neubauwohnungen wird der Ansatz von 10,00 €/m² Kaltmiete angenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Wert am oberen Rand des allgemeinen Mietniveaus ohne eine besondere Nachfrage oder Mietdynamik liegt.

Folgende Annahmen werden der Ertragsberechnung zugrunde gelegt:

Nettobauland (NBL)	66.340 m²	
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6	
BGF Wohnen, gesamt	39.800 m²	
durchschnittliche Wohnungsgröße	100 m²	BGF
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 400 WE	
Wohnfläche, gesamt	27.869 m²	Faktor 0,70 von BGF
Kaltmiete	10,00 €/m²	
Monatsmiete, gesamt	278.600,00 €	
Jahresmiete, Brutto	3.343.200,00 €	p.a.
Bewirtschaftungskosten	735.504,00 €	p.a.; 22% der Jahresbruttomiete
Jahres-Nettoertrag	2.607.700,00 €	p.a.

● Kosten

Auf der Kostenseite sind Kosten für den Flächenerwerb, für den Rückbau der bestehenden, nicht erhaltenswerten Gebäude, für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung sowie für die Errichtung der neuen Wohngebäude zu berücksichtigen.
Ausgehend von der Größe des Bruttobaulands (10,7 ha) und von dem bereits ermittelten Bodenwert von 185,00 €/m² ergibt sich ein Bodenwert für den gesamten Teilbereich in Sperenberg von 19.795.000,00 €. Die anfallenden Nebenkosten für den Erwerb der Fläche werden hier nicht gesondert ausgewiesen oder weiter betrachtet.

Flächenerwerb

Gesamtfläche, Bruttobauland	107.000 m²	
Bodenwert	185,00 €/m²	
Bodenwert, gesamt	19.795.000,00 €	

Rückbaukosten, Bestandsbauten

Bruttogeschossfläche (BGF), Bestand	41.067 m²	
Rückbaukosten	ca. 100,00 €/m²	
Rückbaukosten, gesamt	4.106.700,00 €	

Zwecks der Kalkulation werden die Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude gesondert ausgewiesen. Es wird ein Ansatz von 100,00 €/m² angenommen.

Erschließungskosten

Gesamtfläche, Brutto-Bauland	107.000 m²	
Verkehrsfläche	19.260 m²	18% vom BBL; Straße inkl. Gehweg und Parkplätze einseitig
Erschließungskosten	420,00 €/m²	
Erschließungskosten, gesamt	8.089.200,00 €	

Bei der Ermittlung der Verkehrsflächen wird von einer vollständigen Neuerstellung ohne nennenswerte Verwendung der vorhandenen Straßen für die innere Erschließung des Teilbereichs ausgegangen. Letztendlich ist die Verkehrsfläche von dem neu zu erstellenden städtebaulichen Konzept abhängig. Der hier verwendete anteilige Ansatz von 18% des Bruttobaulands ist ein Erfahrungswert. Die Erschließungskosten werden -wie o.a.- in Orientierung an den aktuellen Kostenansätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (2025) ermittelt.

Baukosten

Wohnungsneubau als Mehrfamili-enhäuser (MFH); Anzahl der MFH	ca. 26	
durchschnittliche Geschoszahl	III	
BGF Wohnen, gesamt	39.800 m²	
Neubaukosten	3.500,00 €/m²	
Neubaukosten, gesamt	139.300.000,00 €	
Baunebenkosten	20.895.000 €	15 % d. Neubaukosten
Baukosten, gesamt	160.195.000,00 €	

Die Neubaukosten werden in Orientierung an den aktuellen Kostenansätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (2025) mit einem Abschlag für den ländlichen Raum in Brandenburg ermittelt.
Die Baunebenkosten werden aufgrund der vorgeschlagenen Bauweise als Mehrfamilienhäuser relativ optimistisch mit 15% der Neubaukosten angesetzt.

Investitionskosten

Flächenerwerb, Bodenwert	19.795.000,00 €	BBL
Rückbaukosten, Bestand	4.106.700,00 €	
Erschließungskosten	8.089.200,00 €	
Neubaukosten, Wohnungsbau	160.195.000,00 €	
Investitionskosten, gesamt	192.185.900,00 €	

Wirtschaftliche Einordnung und Ergebnis

Dem Jahres-Nettoertrag von knapp 2,6 Mio. € stehen gesamte Investitionskosten von ca. 192,2 Mio. € gegenüber. Daraus ergibt sich eine Netto-Anfangsrendite von rd. 1,36 % p.a. (vor Finanzierung und Steuern).

Dieses Renditeniveau liegt deutlich unter der für renditenorientierte Wohninvestitionen erwarteten Zielrendite von etwa 4% p.a. Vor dem Hintergrund kann der Wohnungsneubau nur als langfristig orientierte Entwicklung im Teilbereich Sperenberg eingeordnet werden.

Fazit und Empfehlungen

Im Ergebnis der immobilienwirtschaftlichen Untersuchung der drei potenziellen Teilbereiche wird die grundsätzliche Möglichkeit einer künftigen Wohnnutzung auf der Liegenschaft bestätigt. Dies setzt jedoch voraus, dass die Sanierung und Umnutzung ausgewählter Bestandsgebäude sowie der Wohnungsneubau als langfristig orientierte Entwicklung betrachtet werden. Bezüglich der Investitionsrechnung nehmen die Kosten für den Flächenerwerb (Bodenwert) einen relativ geringen Anteil ein; ein reduzierter Ansatz bei Flächenerwerb hätte nur eine kleine positive Auswirkung auf die Netto-Anfangsrendite. Den größten Kostenfaktor stellen die hohen Sanierungs- und Neubaukosten dar. Anhand des Beispiels einer möglichen 40%igen Förderung

der Sanierung der ehemaligen Kommandantur wird eine wesentlich bedeutendere Reduzierung der Investitionskosten aufgezeigt. Nur durch eine entsprechende Förderung, z.B. bei der Sanierung der Beamtensiedlung lassen sich Anfangsrenditen im üblichen Rahmen erzielen.

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgaben (Eigenentwicklungsoption, EEO nach LEP HR), der überschaubaren lokalen Wohnraumnachfrage sowie des begrenzten Handlungsspielraums der Gemeinde Am Mellensee ist eine Priorisierung unter den drei Teilbereichen für eine künftige Wohnnutzung zielführend. Aus fachlicher Sicht wird vorgeschlagen, mit dem Teilbereich der Beamtensiedlung in Kummersdorf-Gut in einem ersten Planungs- und Umsetzungsschritt zu beginnen. Dort kann an die im Nordosten angrenzende, bestehende Wohnnutzung angeknüpft werden. Aufgrund der Lage an der Landesstraße L 70 werden künftige Baumaßnahmen wahrnehmbar sein und können somit einen Impuls für die anderen Sanierungsarbeiten im Bereich des Kasernengeländes sowie für die touristische Nutzung des historisch-technischen Museums geben.

Eine Sanierung und Nachnutzung der Wohngebäude der ehemaligen Beamtensiedlung kann Anlass bieten, die denkmalfachlich prioritären Bauten des Kasernengeländes zu sichern und instandzusetzen

und somit den räumlichen Schwerpunkt im Bereich Kummersdorf-Gut zu verfestigen.

Nach der bis dahin gesammelten Erfahrung mit der Wohnnutzung im Bereich der Beamtensiedlung kann mittel- bis langfristig und bei ausreichendem Bedarf auch der Teilbereich Sperenberg für Wohnungsneubau aktiviert werden.

Chancen und Risiken

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Areal der ehemaligen Heeresversuchsstelle grundsätzlich Potenzial für eine wohnungswirtschaftliche Entwicklung aufweisen könnte. Sowohl die Nachnutzung geeigneter Bestandsgebäude als auch ergänzende, maßvolle Neubauten sowie kompletter Neubau wie im Teilbereich Sperenberg könnten – bei entsprechender konzeptioneller Ausrichtung – zur schrittweisen Aktivierung des Standorts beitragen. Die vorhandenen Gebäude würden eine identitätsprägende Weiterentwicklung unter Erhalt der charakteristischen Strukturen ermöglichen. Ergänzende Neubauten könnten funktionale Defizite ausgleichen, zeitgemäße Wohnstandards umsetzen und zur wirtschaftlichen Stabilisierung beitragen.

Die Herausforderungen lägen insbesondere im hohen Sanierungsaufwand einzelner Bestandsgebäude, in den relativ hohen Neubaukosten, im moderaten regionalen Mietniveau sowie in erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Hinzu träten allgemeine wirtschaftliche Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf Baukosten- und Zinsentwicklung. Vor diesem Hintergrund wäre die Entwicklung als langfristiger, abschnittsweiser und fördergestützter Prozess

zu verstehen.

Trotz der genannten Faktoren erscheint eine Entwicklung bei geeigneten Rahmenbedingungen nichtgrundsätzlich ausgeschlossen. Voraussetzung wäre eine abgestimmte Gesamtstrategie mit:

- klarer Priorisierung geeigneter Bestandsgebäude,
- gezielter Ergänzung durch maßvolle Neubauten,
- schrittweiser Umsetzung in Bauabschnitten,
- aktiver Einbindung von Förderprogrammen,
- infrastruktureller Weiterentwicklung (Nahversorgung, Bildung, Gesundheit),
- frühzeitiger Klärung der Erschließungssituation.

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist eine nachhaltige Wohnentwicklung in ausgewählten Teilbereichen marktseitig darstellbar. Empfohlen wird eine abschnittsweise Realisierung, um die Absorptionsfähigkeit des Marktes zu berücksichtigen und Investitionsrisiken zu steuern. Im Rahmen der weiteren Planung sind u.a. die Möglichkeiten einer Förderung durch das Land Brandenburg auszuloten, um die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsneubaus zu verbessern.

Zusätzliche Nachfrageimpulse aus anderen Teilmärkten können das Entwicklungspotenzial weiter stabilisieren.

5.2.2. POTENZIELLE KONVERSION DES GEBÄUDEBESTANDES



Abb. 69: Wasserturm in Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)

Witterungseinflüsse und der fehlende Schutz der Gebäude haben dazu geführt, dass sich die Natur zunehmend ihren Raum zurückerobert. Dieser Zustand unterstreicht einerseits die Dringlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen. Andererseits verleiht er dem Gelände eine besondere atmosphärische Qualität. Überkommene Ruinen können auf eindrucksvolle Weise das Spannungsfeld zeigen, welches zwischen dem schwierigen kulturellen Erbe und seiner landschaftlichen Rückeroberung liegt. Die erhebliche Gefahr und die Unberechenbarkeit, die von der stark beschädigten Bausubstanz und Infrastruktur ausgehen, dürfen dabei aber nicht vernachlässigt werden. Die Gebäude sind jetzt durchweg bis auf wenige Ausnahmen den Bauzustandsstufen 4 - 5 zuzuordnen, einige sind bereits ruinös oder Totalverlust. In zahlreichen Fällen ist keine Instandsetzung im Bestand, sondern nur noch Abbruch und ggf. Wiederherstellung möglich.

Alle Erhaltungsmaßnahmen

sind nur sinnvoll bei Zuweisung einer entsprechenden Nutzung und Finanzierung. Mehr denn je erscheint es deswegen notwendig, wirtschaftlich tragfähige Nachnutzungen für besonders erhaltenswerte Gebäude zu finden.

Als Voraussetzung für eine Erhaltung sind außerdem die entsprechenden Maßnahmen zur verkehrstechnischen und Medienerschließung wie auch eine Beseitigung störenden Aufwuchses erforderlich.

Eine große Anzahl denkmalgeschützter Gebäude

ist in einem sehr schlechten Zustand. Die Sicherung bedeutender Bauwerke (wie z.B. Zeughaus und Wagenhalle in Kummersdorf-Gut) sollte dennoch vorgesehen werden, da sie wesentliche Bestandteile der Heeresversuchsstelle sind und wegen ihrer denkmalpflegerischen Bewertung (s.o.) unverzichtbar sind.



Abb. 70: Wagenhalle im Kasernengelände Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)

Kosten

Die Grobkostenschätzung von 2014 musste aktualisiert werden. Prinzipielle Änderung: Die Baukosten sind im Zeitraum von 2013 bis 2025 um ca. 70 % gestiegen (Baupreisindex Brandenburg). Hinzu kommt der fortgeschrittene Verfall, so dass man davon ausgehen kann, dass sich die in der Studie von 2013 ausgewiesenen Sanierungskosten **pauschal fast verdoppelt** haben. Für die Aktualisierung wurde der Faktor 1,7 verwendet.

Für Gebäude wurde die Bruttogeschossfläche bzw. der Brutto-Rauminhalt mit Richtwerten multipliziert.

Sanierung

Wenige Baudenkmale (Gebäude) aus der Prioritätenliste des BLDAM werden zur Sanierung vorgeschlagen, wobei die Umsetzung nur noch in Realisierungsstufe 1 sinnvoll ist.

Notsicherung

Für die anderen bedeutendsten Denkmale und baulichen Zeugnisse wird eine Notsicherung in drei Realisierungsstufen mit einer vorausgehenden Startphase (Anschubfinanzierung) vorgesehen. Grundsätzlich werden nur Gebäude und bauliche Zeugnisse, die auf der Prioritätenliste verzeichnet sind und nicht saniert werden sollen, notgesichert. Für alle anderen sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Abbruch

Abbruchkosten werden nur optional für Gebäude angegeben, für die keine Sanierung oder Notsicherung vorgeschlagen wurde. Die Entscheidung über Abbruchmaßnahmen richtet sich nach Sicherheitsanforderungen jetziger oder künftiger Eigentümer bzw. Nutzer. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts erfolgen dazu keine Vorgaben.

Beispielrechnung Sanierungskosten Hauptkaserne (Kaserne/Hauptverwaltungsgebäude):

Gebäudegrundfläche brutto:	1.746,78 m²
Geschosszahl:	3
Bruttogeschossfläche (BGF):	6.113,73 m²
Sanierungskosten:	4.250* €/m²
Berechnung der Sanierungskosten:	4.250 x 6.113,73 m²= 25.983.352,50 €
gerundet	26 Mio €

*Erläuterung:

Die Kosten werden für Wohngebäude/Vollmodernisierung angegeben, sind aber nach Erfahrung der Verfasser für in Ausführung, Alter und Größe ähnlicher Gebäude anwendbar. Es handelt sich um Näherungswerte, die Spanne reicht von 5.500 -1.800 €/m² Wohnfläche. Zu bedenken ist, dass die Bauzustandsstufe 5 für Wohngebäude kaum in die Statistik einfließt. Deswegen wird der Wert im oberen Bereich mit 4.250 € angesetzt.

Für diese Grobkostenschätzung wird die Bruttogeschossfläche (anstelle der Wohnfläche) angesetzt. Die prozentuale Abminderung von ca. 15-35 % gleicht sich mit den Baunebenkosten von ca. 15-35 % aus, die als enthalten angenommen werden.

Quelle: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, „Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Hubert Wingen Verlag Essen 2024

5.2.3 ERHALTUNG VON BAULICHEN ZEUGNISSEN

Die Erhaltung der baulichen Zeugnisse entlang der Schießbahnen und in der Versuchsstelle Gottow sowie an den beiden Raketen-Versuchsstellen ist anzustreben, da sie ein grundlegender und wesentlicher Bestandteil des Denkmals Heeresversuchsstelle Kummersdorf sind.

Dabei ist zu bedenken:

- Alle baulichen Zeugnisse entlang der Schießbahnen sind nicht in der topografischen Karte von 2007 dargestellt. Ihre Erfassung ist also, wenn man die schwierigen Geländeverhältnisse infolge des Aufwuchses bedenkt, abgesehen von der Munitionsbelastung, die insbesondere hier vorhanden sein muss, eine langwierige und schwierige Aufgabe, die nicht im Rahmen der Studie zu leisten ist, sondern im Rahmen einer speziellen Forschungsarbeit zu empfehlen. Aus Sicht der Verfasser sind topografische Verortung, Größe und Abmessungen sowie ehemalige Nutzung der Reste der baulichen Zeugnisse zu erfassen. (Für die Vermessung werden Laserscans inkl. zeichnerische Auswertung empfohlen.)
- Bauliche Zeugnisse in den Versuchsstellen und entlang der Schießbahnen waren längstens bis 1945 in Nutzung. Ihr Verfall währt, bereits seither, also seit mindestens 80 Jahren.
- Ziele entlang der Schießbahnen wurden errichtet, um Geschosse zu erproben, d.h. ihre Zerstörung war vorgesehen und ist an den Baulichkeiten sichtbar. Hier liegt nahe, den Zustand zu belassen.
- Schutzbauwerke entlang der Schießbahnen wie Bunker waren einfach und nutzungsorientiert. Sie sind zahlreich vorhanden. Hier wird empfohlen, einzelne exemplarische Bauwerke mit einfachen Maßnahmen zu erhalten.

Ausgewählte bauliche Zeugnisse sollten exemplarisch in Führungen gezeigt werden können (Munitionsberäumung, Wege freischneiden). Inwieweit eine Sicherung sinnvoll und möglich ist, sollte in einem gesonderten Gutachten zur Erforschung und Erhaltung festgelegt werden, welches zunächst auch eine genauere Erfassung (s.o.) beinhalten muss. In diesem Gutachten wären auch Vorschläge zur Sicherung ausgewählter baulicher Zeugnisse, z.B. durch leichte Dachkonstruktionen zu unterbreiten. Zunächst werden hier in der Tabelle “Grobkostenschätzung” pauschale Kosten für eine Notsicherung der baulichen Zeugnisse, die in der Prioritätenliste des BLDAM genannt sind, angegeben. Diese wären in dem Gutachten zu prüfen und zu aktualisieren.



Abb. 71: Raketenversuchsstelle Ost (Foto, Andreas Kern, 2014)

5.2.4 AUSWAHL DER OBJEKTE

Die Auswahl der zu erhaltenden Gebäude und baulichen Zeugnisse wird nachfolgend unter Zuordnung zu den einzelnen Bereichen genannt. Detaillierte Angaben zu Kosten und Realisierungsstufen sind in den Tabellen in der Anlage zu finden.

ÜBERSICHTSTABELLE DER GESAMTKOSTEN

Angaben in €, gerundet	Realisierungsstufen				
	1A	1	2	3	Gesamtsumme
Sanierungskosten		52.000.000,-	0,-	0,-	52.000.000,-
Notsicherungskosten	1.500.000,-	400.000,-	1.600.000,-	400.000,-	3.900.000,-

ENTWICKLUNGS-SCHWERPUNKTE

KUMMERSDORF-GUT:

Als Ausgangspunkt für eine potenzielle Konversion der ehemaligen Heeresversuchsstelle Kummersdorf-Sperenberg.

Sanierung von nachstehenden Gebäuden mit folgenden Nutzungsoptionen:

- **Hauptkaserne** - als Verwaltungsgebäude, Forschungseinrichtung oder multifunktional für Ausstellungen, Museum, touristisch (Übernachtung, Gastronomie)
- **Wasserturm** - als Aussichtsturm (Überblick über die gesamte Heeresversuchsstelle), im Erdgeschoss Café (ggf. Anbau)
- **Kommandantur** - Umnutzung zu Wohnzwecken, Verwaltung, Beherbergung
- **Kommandantenvilla** - Einfamilienwohnhaus, Garten-Restaurant, Kindergarten, Ausstellungsgebäude

Notsicherung:

Zunächst Notsicherung eben genannter Gebäude bis zum Sanierungsbeginn, im Weiteren Notsicherung:

- Zeughaus
- Wagenhalle
- Offizierskasino
- Laborgebäude
- Messhaus 1, 2 und 3
- 2 große Geschossfangkörbe

NEUE KRAFTFAHRZEUG-VERSUCHSSTELLE

Notsicherung:

- Maushalle
- Klimasimulationsgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Werkstattgebäude (Nr. 51)
- Stahlurm für die Windmeseinrichtung
- Schallkanone
- Großer Geschossfangkorb

BEREICH SPERENBERG, SCHUMKALAGER

Sanierung und Nutzungsoptionen

Zunächst Notsicherung bis zum Sanierungsbeginn

- **Modellbauhalle** für den Brückenbau - als Veranstaltung- und Festhalle, Ausstellungen, Konzerte (Voraussetzung: Umland sichern und herrichten)

Notsicherung:

- Wasserturm
- Oberförsterei
- einmalige starre Weiche
- Pyramide
- Brückenpfeiler
- Großer Infanteriestand
- Eiskeller

FLUGPLATZ SPERENBERG

Notsicherung:

- Tower 1

CHEMISCH-PHYSIKALISCHE VERSUCHSSTELLE GOTTOW

Notsicherung:

- 16 Prüfstände
- Atomversuchsstelle

RAKETEN-VERSUCHSSTELLE OST

Notsicherung:

- Triebwerks-Prüfstände A,B

RAKETEN-VERSUCHSSTELLE WEST

Notsicherung:

- Raketenprüfstände 1 bis 5

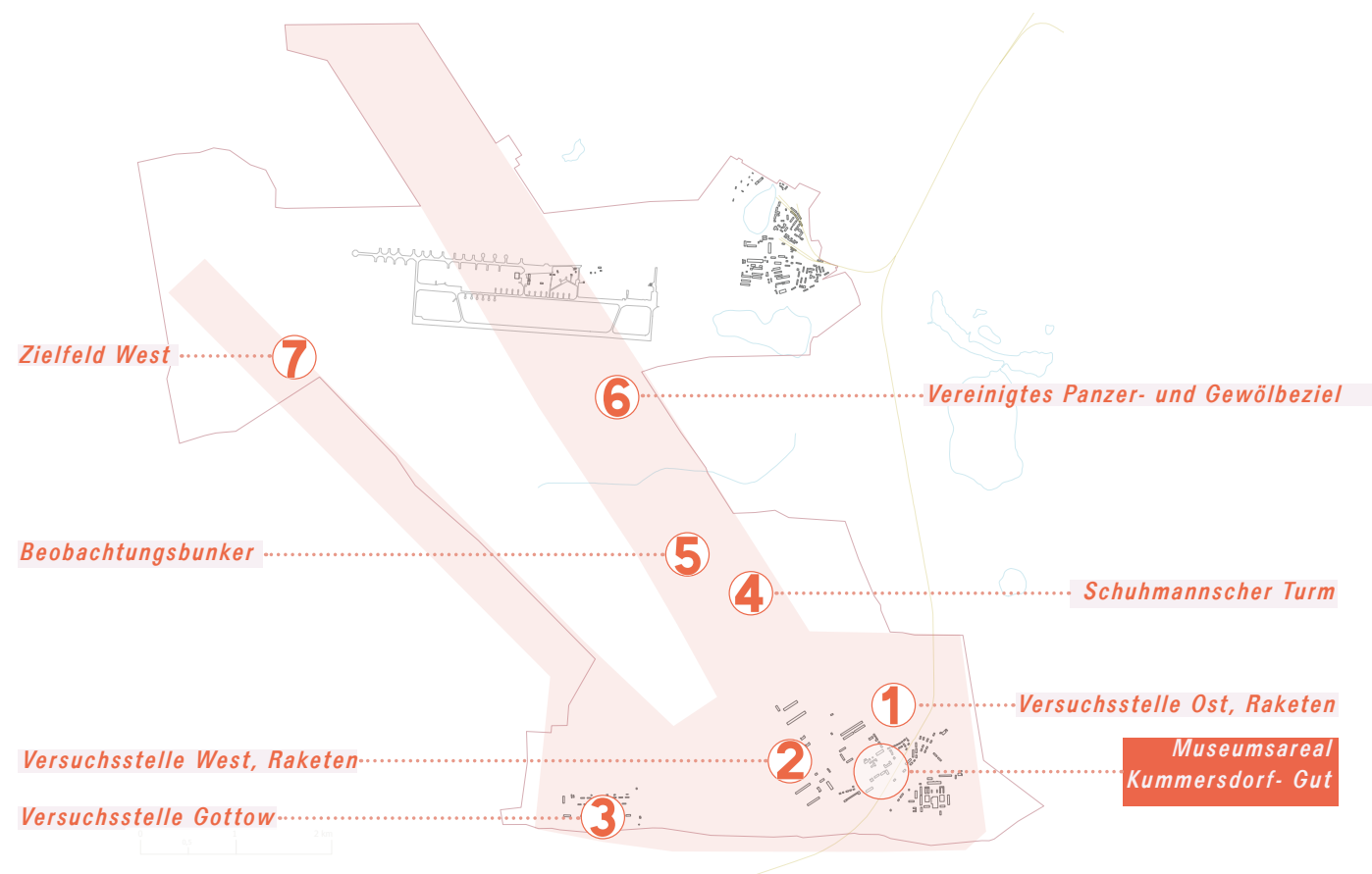
SCHIESSBAHN OST

Notsicherung:

- Panzerturm für lange 15-cm-Geschütze
- Prüfstand für 5-cm-Schnellfeuerkanone
- Vereinigtes Panzer- und Gewölbeziel

Anmerkung: Im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäude in Kummersdorf-Gut ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Investitionen nicht ausschließlich durch das Land Brandenburg als derzeitigen Eigentümer getragen werden, sondern perspektivisch auch durch private Investoren erfolgen können. Analog zur üblichen Vorgehensweise bei WGT-Liegenschaften sollten die für eine Sanierung vorgesehenen Gebäude daher im Rahmen von Käuferauswahlverfahren am Markt angeboten werden. Ziel ist es, Investoren mit tragfähigen und denkmalverträglichen Nachnutzungskonzepten zu gewinnen, die die Sanierung und langfristige Entwicklung der Gebäude mit privatem Kapital unterstützen.

5.3. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALAFFINER TOURISMUS



5.3.1. DENKMALSCHUTZ

Für die Sachgesamtheit der ehemaligen Heeresversuchsanstalt Kummersdorf, für die dort befindlichen Gebäude und baulichen Zeugnisse gibt es die gesetzliche (und damit gesellschaftliche) Verpflichtung des Erhalts, des Schutzes, der Pflege und Erforschung durch den Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren.

Die Abwägung der Zumutbarkeit ist bei der Heeresversuchsanstalt Kummersdorf zweifellos sehr problematisch. Sie führte zwar in der vergangenen Zeit bei den verschiedenen Akteuren zu vielfältigen Vorschlägen, Bemühungen und daraus resultierenden Kontroversen, jedoch nur in Einzelfällen zu greifbaren Ergebnissen, noch seltener zu deren Umsetzung. Die stetigen Bemühungen des Fördervereins Historisch-Technisches Museum "Versuchsstelle Kummersdorf" e.V. (mit Unterstützung der Projektgruppe/des Landkreises Teltow-Fläming) sind als eine positive Ausnahme zu nennen.

Eine Unterstützung durch die Denkmalbehörden ist in den o.g. Studien zur Notsicherung von 2010 und 2013, wie auch der beharrlichen Aufforderung an den Verfügungsberechtigten, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, der Unterstützung des Fördervereins, dem Welterbe-Antrag u.v.m. zu sehen.

Andererseits sind Ergebnisse aus der Gebäudeerfassung aus der Studie von 2014 oder aus der Forschungsarbeit des Fördervereins bzw. Museums bisher nicht in die aktuellen Denkmalbeschreibungen zur Heeresversuchsanstalt Kummersdorf aufgenommen worden.

Einerseits:

Wegen der ursprünglich bewusst gewählten Abgelegenheit der Heeresversuchsanstalt, dem bei Übergabe 1994 schlechten und inzwischen kontinuierlich verschlimmerten Bauzustand und wegen des durch Munitionsbelastung und Zurückeroberung der Natur kaum begehbaren Geländes wurde eine "Weiternutzung" offensichtlich bisher nicht in Erwägung gezogen. Erschwerend kommen Zweck und Bedeutung der militärischen Versuchsstelle hinzu, die ein negatives Verhältnis zum Denkmal implizieren. Einem geringen oder nicht vorhandenen Bedarf steht ein Überangebot an komplett verfallener Bausubstanz in schwierig oder nicht nutzbarem Gelände mit nicht bekannter, defekter Infrastruktur und Erschließung gegenüber.

Es war und ist zu beobachten, dass das Gelände mit seinen Denkmälern und baulichen Zeugnissen seit 1945 und auch ab 1994 nicht die zu erwartende Wertschätzung erfährt.

Einerseits:

Über die bisher bereits aufgeführte denkmalpflegerische Bewertung des einmaligen und hochrangigen Denkmals hinaus sind nach erneuter Begehung des Gebiets weitere Überlegungen zu nennen:

Das Besondere der Anlage ist, dass ehemals technisch, wirtschaftlich und für Wohnzwecke genutzte Gebäude aus drei Bauzeiten hier seit nunmehr 80 Jahren stehen blieben, die "normalerweise" weiter genutzt und verändert oder abgebrochen worden wären. Im Gebiet ist eine Gesamtschau von Architektur in einem Zusammenhang sichtbar, der anderenorts verloren ging. Hier wird eine Architekturentwicklung zwischen 1875 und 1945, in Einzelfällen auch bis 1994 (z.B. Tower, Hangar, Abfertigungsgebäude, Großbäckerei, Tagungs- und Veranstaltungsgebäude) widerspiegelt. Die in diesem Zeitraum in der Versuchsstelle errichteten Bauten wurden zweifellos mit hohem gestalterischem Anspruch errichtet. Als Beispiele sind die Modellbauhalle für den Brückenbau oder die Maushalle zu nennen. Hier handelt es sich um besondere Architekturentwürfe. Derartige Bauten werden heute normalerweise als preiswerte, standardisierte Hallenbauten errichtet.

Solche Orte haben in erhöhtem Maße Potential und Anspruch, erhalten und bewahrt zu werden.

Deswegen wird hier aus den bisherigen Überlegungen vorgeschlagen, dass ein Kompromiss für einen Entwicklungsbeginn, gleichermaßen für eine Initialzündung gefunden werden muss, der zwischen der Zumutbarkeit nach dem Gesetz, der wirtschaftlichen Realität und der enormen Bedeutung des Areals liegt.

Die aufzuwendenden Summen zur Finanzierung von Sanierung von Baudenkmalen wurden minimiert,

d.h. auf wenige Gebäude beschränkt, um einen Entwicklungsansatz für wenige Gebäude an einem Schwerpunkt zu finden.

Sanierungsmaßnahmen sind ohnehin nur noch "sofort" machbar, anderenfalls würde es sich um Ersatzneubauten handeln, was nicht im Sinne der Erhaltung eines Denkmals wäre.

Notsicherungen werden an Gebäuden und baulichen Zeugnissen der Prioritätenliste in drei Realisierungsstufen durchzuführen sein.

Der Belebung durch Wohnbereiche kommt eine Schlüsselfunktion zu.

Bei allen Bemühungen kann davon ausgegangen werden, "dass die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden", was eigentlich zur Unzumutbarkeit laut Denkmalschutzgesetz führt.

Deshalb wird ein ganzer Teil des Gebiets unabhängig bzw. parallel zur Geschichte genutzt werden, um Erträge zu erzielen. Idealerweise werden hier denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Zeugnisse einbezogen (Windkraftanlagen, Photovoltaik, Speichertechnologien usw.)

5.3.2 DENKMALAFFINER TOURISMUS

Eine zentrale Aufgabe des Denkmalschutzes ist es auch, die Liegenschaft für ein interessiertes und wissenschaftlich orientiertes Publikum zugänglich zu machen. Dem Museum mit seinen Führungsangeboten im Gelände und den Ausstellungsexponaten kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Das die ganze Liegenschaft einbeziehende Konzept „Museum in der Natur“ hat seit 2014 keine wesentlichen Impulse mehr erhalten und wird derzeit nicht konkret weiterverfolgt. Um die räumlichen Bezüge der denkmalgeschützten Heeresversuchsstelle auch für Besucherinnen und Besucher erlebbar zu machen, reicht der Erhalt einzelner Denkmale allein nicht aus. Vielmehr sollte, wie bereits im damaligen Entwicklungskonzept vorgeschlagen, geprüft werden, wie die gewaltigen räumlichen Dimensionen der Liegenschaft weiterhin oder wieder erfahrbar gemacht werden können und ein Teil der baulichen Zeugnisse erhalten und sicher erreichbar werden kann.

Das vom Förderverein mit viel persönlichem Engagement betriebene Museum ist chronisch unterfinanziert. Die hier zusammengetragenen baugeschichtlichen Zeugnisse, Dokumente und Artefakte sind von herausragender Bedeutung für jedwede touristische Erschließung und deren wissenschaftliche Begleitung. Die Museumsausstattung ist nicht mehr zeitgemäß und sollte grundsätzlich erneuert und auch museumspädagogisch weiterentwickelt werden. Zusammen mit den für Sanierung und Notsicherung vorgeschlagenen Nachbargebäuden und den Führungsangeboten in die räumliche Tiefe der Liegenschaft ist das Museum zentraler Ausgangspunkt für eine museumstouristische Erschließung der Liegenschaft. Da wie schon im Entwicklungskonzept 2014

ausführlich dargestellt mit erheblichen Kosten und einer laufenden Kofinanzierung zu rechnen ist, müssen hierfür Erlöse aus anderen wirtschaftlichen Nutzungen der Liegenschaft zur Kofinanzierung beitragen. Für genauere Kostenberechnungen sind konkrete Machbarkeitsstudien zu erstellen.

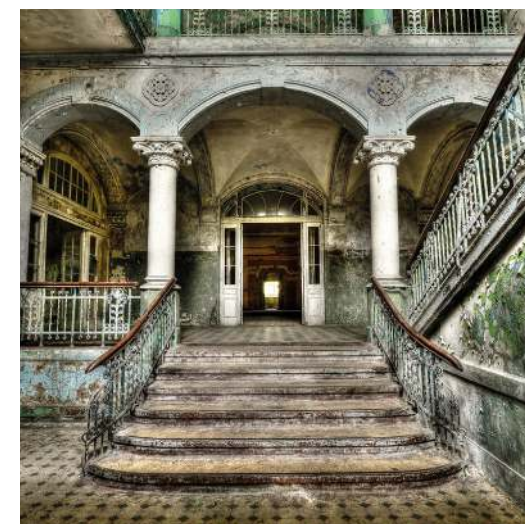
Vergleichbare Tourismus- und Museumsprojekte

Die Heeresversuchsstelle Kummersdorf besitzt als historisch-technischer Landschaftsraum ein hohes Potenzial für eine touristische und museale Erschließung. Ähnliche Projekte wie die Beelitzer Heilstätten und die Heilstätte Grabowsee zeigen, wie ehemals funktionsgebundene oder lange brachliegende Einrichtungen erfolgreich zu Besuchsziele entwickelt werden können. Entscheidend ist dabei weniger die vollständige Restaurierung der Bauten, sondern die erlebbare Qualität der Orte: ihre räumliche Struktur, die Atmosphäre und die landschaftliche Einbettung.

Die Beelitzer Heilstätten haben sich von einer verlassenen Krankenhausanlage zu einem weithin bekannten Kultur- und Naturerlebnis entwickelt. Entscheidend war die behutsame Sicherung ausgewählter Gebäude, ohne den charakteristischen Verfallszustand vollständig zu beseitigen. Führungen durch gesicherte Gebäude, Veranstaltungen und der Einsatz der besonderen Ästhetik des Verfalls machen die Anlage zu einem hybriden Ort aus Denkmal, Naturraum und Erlebnisdestination.

Die Touren kosten zwischen 13 € und 46 € und dauern 1 bis 1,5 Stunden, mit einer Teilnehmerzahl von 15 bis 30 Personen. Vorab muss ein Formular zur Haftungsbeschränkung ausgefüllt werden, das typische Gefahren wie Unebenheiten, Schutt, Glassplitter,

BEELITZER HEILSTÄTTEN



HEILSTÄTTE GRABOWSEE



scharfe Kanten, marode oder einsturzgefährdete Bauteile, korrodierte Geländer und eingeschränkte Hygiene benennt. Strikte Sicherheitsregeln, wie das Beachten von Absperrungen und das Befolgen der Anweisungen der Guides, werden verbindlich vorgeschrieben. Die Haftung für Besucher ist seitens der Einrichtung ausgeschlossen. Die organisatorischen und sicherheitstechnischen Anforderungen sind dabei, bis auf die Munitionsbelastung, weitgehend vergleichbar mit den geführten Touren durch das Museum in Kummersdorf.

Ähnlich funktioniert die Heilstätte Grabowsee, die als ehemaliges Sanatorium eingebettet in Wald- und Seelandschaften liegt. Auch hier wurde die historische Bausubstanz weitgehend erhalten, während Besucherwege, Informationstafeln und Führungsangebote gezielt den Zugang zur Geschichte und Architektur ermöglichen. Die Kombination aus Natur, Architektur und atmosphärischem Erlebnis zieht sowohl Touristen als auch kulturinteressierte Besucher an.

Beide Beispiele verdeutlichen, dass die Attraktivität solcher Orte durch die Inszenierung von Raum, Geschichte und Natur entsteht. Für die Heeresversuchsstelle Kummersdorf bedeutet dies, dass die fragmentarische Bausubstanz, die Weite der Landschaft und die sichtbaren Spuren militärischer Nutzung als eigenständige Qualitäten verstanden und vermittelt werden können. Kummersdorf besitzt damit – wie Beelitz und Grabowsee – das Potenzial, als offenes „Museum in der Natur“ zu funktionieren, das Geschichte erfahrbar macht, pädagogische Angebote ermöglicht und zugleich die landschaftliche und architektonische Substanz respektiert. Allerdings sind die Zweckbestimmung und die daraus resultierende Munitionsbelastung der Heeresversuchsstelle schwierige und kostensteigernde Faktoren, die zusätzlich zu

berücksichtigen sind.

Die zunehmende Verbuschung und Sukzession ehemals offener Landschaften, wie etwa der Heidekrautlandschaften im Bereich der Schießbahn, ist sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch. Synergien zwischen den Interessen von Naturschutz, Denkmalschutz und einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung sind möglich.

Auf Grund des hohen Sanierungsstaus und den damit einhergehenden hohen Sanierungskosten erscheint es sinnvoll, die Forderungen zur Erhaltung von Denkmalen in ihrer Anzahl zu reduzieren und weniger Schwerpunkte zu setzen (s.u.), von denen aus – die entsprechende Finanzierung und Nutzung vorausgesetzt – eine Entwicklung wieder in Gang kommen kann und daraus vielleicht neue Optionen und Synergien erwachsen können.

Es wird vorgeschlagen, einen Entwicklungsschwerpunkt festzulegen. Der Erhaltungszustand der Gebäude soll dort besser, die denkmalpflegerische Bewertung der Gebäude hoch (Zuordnung zur Prioritätenliste des BLDAM) und der Anschluss an die Straßeninfrastruktur (hierbei Erhalt der historischen Pflasterstraßen) gegeben sein. Hierzu werden Nutzungsoptionen vorgesehen, für die durch den Eigentümer geeignete Finanzierungen und Nutzer gesucht werden sollten.

Das trifft insbesondere für die Kaiserzeitlichen Bauten in Kummersdorf-Gut (Kaserne und Wasserturm) zu. In Sperenberg/Gebiet Schumkasee liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung eines Wohnungsstandortes, mit dem sich auch für kaiserzeitliche Gebäude wie Krankenhaus, Wasserturm u.a. und die Modellbauhalle für den Brückenbau aus den 1930er Jahren nachfolgende Nutzungsoptionen ergeben könnten.

Bei Zustimmung der BImA kann eine Nachnutzung von

intakten Hallen in der neuen Kraftfahrzeugversuchsstelle, z.B. durch die Entwicklung eines Gewerbestandorts, eine wirtschaftliche Option sein.

Zur geführten Besichtigung werden auf den folgenden Seiten sieben Orte vorgeschlagen und in ihrer Priorität und Umsetzbarkeit auf einer Skala von 1-10 bewertet:

Bewertung der einzelnen Orte von 1 bis 10 in Bezug auf die Museumsrelevanz
1 = wenig relevant, 10 = sehr relevant

Bewertung der einzelnen Orte von 1 bis 10 in Bezug auf die wirtschaftliche Umsetzbarkeit (v.a. wg. Kampfmittelberäumung)
1 = einfach, 10 = sehr aufwändig

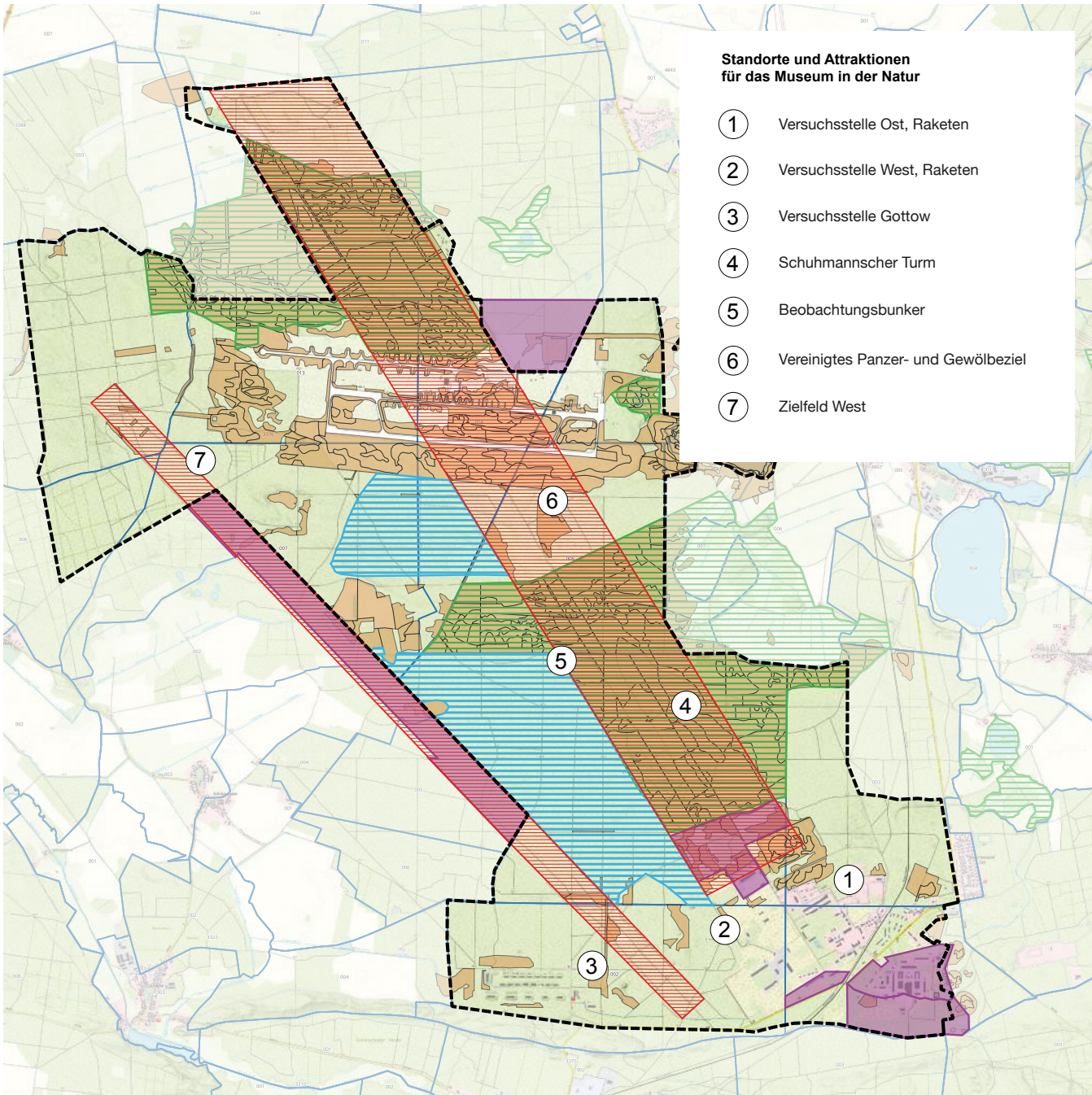


Abb. 72: Karte der Liegenschaft mit Führungspunkten (hochC, SLF)

1 VERSUCHSSTELLE OST, RAKETEN

PRIORITÄT 8/10 AUFWAND 6/10

Lage in der Nähe des eingefriedeten Geländes im Südosten der Liegenschaft;
ca. 200 m vom bereits beräumten Weg asphaltierte Aufstellfläche,
z.B. für Besucher-Pkw

Flächenumfang ca. 10.000 qm

Der erste Führungspunkt ist mit dem Auto gut erreichbar und liegt nordöstlich vom Kummersdorf-Gut, unterhalb der Schießbahn Ost. An der Versuchsstelle wurde nicht geschossen, sodass vermutet wird, dass kein erhöhtes Munitionsrisiko vorhanden ist. Es kann bis an die Baukörper heran- und sogar hineingetreten werden.

Diese Versuchsstelle ist geschichtlich sehr relevant, da es damals die Einzige ihrer Art war, an der Flüssigraketen erforscht wurden. Der Doppelprüfstand aus zwei U-förmigen Bauwerken mit Verbindungstunnel aus Beton ist noch vollendend erlebbar, ebenso wie die waagerechten Prüfstände für Raketentriebwerke.

2 VERSUCHSSTELLE WEST, RAKETEN

PRIORITÄT 10/10 AUFWAND 6/10

Lage in der Nähe des eingefriedeten Geländes im Süden der Liegenschaft;
Flächenumfang ca. 10.000 qm

Die Versuchsstelle West liegt ebenfalls unterhalb der Schießbahn Ost, jedoch auf der anderen Seite der Schießbahn. Dieser Prüfstand ist auf Grund seiner Größe sehr beeindruckend und zudem historisch am bedeutendsten. Es war der erste Prüfstand der Welt. Auch dieser Ort, der sich südlich zwischen den Schießbahnen befindet, wurde nicht aktiv beschossen, eine Kampfmittelfreigabe liegt leider jedoch noch nicht vor. Die Versuchsstelle West ist geprägt von massiven Betonruinen, Fundamenten und technischen Resten, die deutlich aus dem Wald herausragen. Die bauliche Präsenz ist stärker und räumlich dichter als an vielen anderen Orten der Heeresversuchsstelle.

3 VERSUCHSSTELLE GOTTOW

PRIORITÄT 8/10 AUFWAND 3/10

Lage ca. 100 m vom nächsten beräumten Weg
Flächenumfang ca. 9.000 qm

Die Forschungseinrichtung entstand in den 1930er Jahren und bestand aus zwei über 500 m langen Gebäudeblöcken, einem Munitionsbunker und einer Versuchsschießbahn. Heute beeindrucken vor allem die vielen Wasserbecken, die sich zwischen den Ruinen erstrecken. Hier würde es reichen, ein Gebäude exemplarisch freizustellen und die anderen nur mit dem Auto zu erkunden.



Abb. 73: Versuchsstelle Ost (hochC, 2025)



Abb. 74: Versuchsstelle West (hochC, 2025)



Abb. 75: Versuchsstelle Gottow (hochC, 2025)

4 SCHUHMANNSCHER TURM

PRIORITÄT 1/10 AUFWAND 7/10

Lage Lage ca. 120 m vom Weg, ca. 500 m Entfernung zu beräumten Wegen, Mittelweg Schießbahn Ost

Flächenumfang ca 8.500 qm

Der ehemalige Turm entstand im Zusammenhang mit den militärischen Versuchsanlagen in Kummersdorf und diente vermutlich als Beobachtungs- und Messturm auf der Schießbahn Ost. Heute ist er ein markanter, zugleich etwas rätselhafter Reliktbau im Wald, dessen ursprüngliche Nutzung sich nur noch in Ansätzen nachvollziehen lässt. Als Solitär eignet er sich gut, um die technische und militärische Geschichte des Geländes punktuell zu vermitteln.



Abb. 76: Überreste Schuhmannscher Turm (Kaim, 2026)

5 BEOBACHTUNGSBUNKER

PRIORITÄT 2/10 AUFWAND 3/10

Lage direkt neben (südlich) dem bereits beräumten Weg und ebenfalls weitgehend beräumten Umfelds des Bunker bzw. Bunkerrestes

Flächenumfang ca. 500 qm

Die Beobachtungsbunker liegen südlich beräumter Wege, am Rand der Schießbahn Ost. Zu sehen sind überwachsene Bunker(-reste). Teilweise in die Geländemodellierung eingebundene Betonbauten sind leicht zu übersehen, aber bieten ein unmittelbares Erleben der Perspektive militärischer Beobachtung und Kontrolle.



Abb. 77: Überreste Beobachtungsbunker (hochC, 2025)

6 VEREINIGTES PANZER- UND GEWÖLBEBEIZEL

PRIORITÄT 9/10 AUFWAND 10/10

Lage ca. 250 m vom bereits beräumten Weg, ca. 550 m Ausfahrt zum nächsten beräumten Weg, am westlichen Rande der Schießbahn Ost

Flächenumfang ca 20.000 qm

Dieser Teil der Führung ist besonders beeindruckend und wichtiger Bestandteil der Führung. Neben den Überresten der Panzer- und Gewölbeziele begeistert vor allem das Naturschauspiel. Die Baureste versinken zwischen Moos- und Farnlandschaften und schaffen eine ganz besondere Atmosphäre, die man nicht oft zu sehen bekommt.



Abb. 78: Überreste Vereinigtes Panzer- und Gewölbeziel (hochC, 2025)

7 ZIELFELD WEST

PRIORITÄT 3/10 AUFWAND 4/10

Lage direkt neben dem munitionsberäumten Weg, aber weit entfernt vom Museum.

Flächenumfang entlang des Weges, pro Bauteil ca 40 qm - Gesamtfläche ca. 6.000 qm

Das Zielfeld West, am Ende der Schießbahn West, besteht aus Betonzielen. Es ist als weiträumige, offene Landschaft mit Geländemodellierungen, Einschlagkratern und technischen Resten erkennbar. Besonders auffällig neben den dunkel verfärbten eindrucklichen Beton-Zielen war das artenreiche Pflanzenvorkommen rund um die Ziele herum.

Entscheidend für den Erhalt der baulichen Zeugnisse ist vor allem ihre sichere Erreichbarkeit, die durch die enormen Kosten der Herstellung einer sicheren Zuwegung (Munitionsberäumung, Wegebau, Freischneiden und -halten) derzeit nicht offiziell möglich ist. Das Betreten der Liegenschaft erfolgt derzeit bis auf geordnete Führungen auf eigene Gefahr. In der Realität ist es jedoch so, dass die nicht zugängliche eingefriedete Liegenschaft regelmäßig von Besuchenden zu Freizeitwecken betreten wird.

Um zukünftig die Voraussetzung für eine touristische und museale Entwicklung der Heeresversuchsstelle Kummersdorf zu schaffen, ist in erster Linie die Wiederherstellung der Wegefreiheit ausschlaggebend. Nur wenn die zentralen Orte sicher begehbar sind, kann das Museum funktionieren. Ergänzend dazu wäre die Einrichtung eines regelmäßigen Busangebots eine wirkungsvolle und zugleich niedrigschwellige Maßnahme, um die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu verbessern und auch Besucher:innen ohne eigenes Fahrzeug den Zugang zu ermöglichen.

Maßnahmen

Kurz- bis mittelfristig sollten insbesondere die Führungsziele 1, 2 und 3 zeitnah für Museumsführungen zugänglich gemacht werden. Dabei sollen Synergien mit der ohnehin stattfindenden Munitionsberäumung genutzt werden, um Sicherheitsmaßnahmen und Erschließung effizient miteinander zu verbinden. Vor diesem Hintergrund wurde in die durch die BBG beim Eigentümer (Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium der Finanzen) angefragte Anschubfinanzierung zunächst ausschließlich die Beräumung der Punkte 1–3 aufgenommen. Ausschlaggebend hierfür waren zum einen die hohe Priorität dieser Bereiche für die touristische Attraktivität sowie zum anderen der im Vergleich zu den übrigen Punkten erwartungsgemäß geringere Aufwand für die erforderliche Kampfmittelberäumung.

Mittel- bis langfristig ist aus museumstouristischer Sicht zudem die Erschließung des Führungsziels 5 und 6 – des Vereinigten Panzer- und Gewölbeziels – von großer Bedeutung, um die Funktionsweise



Abb. 79: Zielfeld West (hochC, 2025)

und historische Tiefe der Schießbahn Ost bis in die Kaiserzeit nachvollziehbar darstellen zu können. Darüber hinaus erscheint langfristig die Öffnung des Wasserturms als Aussichtspunkt besonders attraktiv. Von dort könnte der Blick auf die durch Photovoltaikanlagen in ihren Dimensionen wieder ablesbare Schießbahn Ost sowie auf den zukünftigen Windpark gelenkt werden – eine eindrucksvolle Verbindung von historischer Militärlandschaft und gegenwärtiger Energielandschaft.

Langfristig eröffnet sich darüber hinaus die Perspektive, Kummersdorf-Gut erlebbar zu machen. Als bedeutender Ort der Geschichte sowie als spannender Raum zwischen Architektur und Natur könnte es als eine Art „Museumsdorf“ und zentraler Kern des Gesamtareals fungieren – als Ort der Orientierung, Vermittlung, Infrastruktur und Begegnung.

5.4. FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN *(Forsteinrichtungsplan)*

Neben der wirtschaftlichen Verwertung durch Windenergie stellt die Forstwirtschaft eine weitere Möglichkeit zum Generieren von wirtschaftlichen Erlösen auf der Liegenschaft dar. Die ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist auf der Grundlage eines zu erstellenden Bewirtschaftungskonzeptes („Forstbetriebswerk“) vorzubereiten und mit den relevanten Behörden, v.a. den zuständigen Forstämtern, abzustimmen. Eine Bewirtschaftung kann dem übergeordneten Ziel des Waldumbaus dienen. Voraussetzung für eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung der Liegenschaftsforsten ist die zeitnahe Aktualisierung des Forsteinrichtungsplans

In den vergangenen zehn Jahren konnte aufgrund der bestehenden Munitionsbelastung keine reguläre Waldbewirtschaftung erfolgen. Vorrangig wird derzeit das Waldbrandschutzkonzept umgesetzt; aktuell befindet sich der zweite Bauabschnitt in der Durchführung. Der Abschluss sämtlicher Waldbrandschutzmaßnahmen ist bis Ende 2027 vorgesehen. Daran anschließend soll der Forsteinrichtungsplan fortgeschrieben und die künftige forstliche Entwicklung neu geordnet werden.

Der Waldumbau kann über verschiedene Finanzierungswege realisiert werden, etwa über Jagderlöse, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AEM) oder gezielte Programme zum vorbeugenden Waldbrandschutz. Rückgebaute oder entsiegelte Flächen im Wald eignen sich besonders gut als Ausgleichsflächen. Entscheidend ist weniger die konkrete Form der Umsetzung als vielmehr der

zeitnahe Beginn, um den Anpassungsprozess an klimatische Veränderungen zu beschleunigen. Ein zentrales Steuerungsinstrument, das Planungen und Zielsetzungen erheblich vereinfachen würde, ist die Forsteinrichtung. Sie kombiniert eine detaillierte Bestandsaufnahme mit einer langfristigen Entwicklungsplanung. Dieses Verfahren ermöglicht es, Pflegebedarfe zu identifizieren, geeignete Standorte für technische Anlagen festzulegen und den Waldumbau gezielt zu steuern. Trotz der damit verbundenen Kosten schafft eine Forsteinrichtung eine belastbare Grundlage für forstliche Entscheidungen und eine verlässliche Finanzplanung.

Mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von fünf Festmetern pro Hektar ergibt sich laut Forstamt Teltow-Fläming ein Gesamtertrag von rund 14.000 bis 15.000 Festmetern Holz pro Jahr. Diese Dynamik verdeutlicht den hohen forstwirtschaftlichen Wert der Fläche und unterstreicht die Notwendigkeit einer langfristigen, nachhaltigen Bewirtschaftung. Nach Rücksprache mit verschiedenen forstwirtschaftlichen Institutionen ist eine Prognose der zu erwartenden Erlöse ohne abgeschlossenen Forsteinrichtungsplan schwierig.

Der Waldbrandschutz bleibt ein wesentlicher Schwerpunkt. Neben der Umsetzung des bestehenden Waldbrandschutzkonzepts erfordert vor allem der Schutz siedlungsnaher Randlagen besondere Aufmerksamkeit. Präventive Maßnahmen verringern das Risiko großflächiger Brände und tragen zugleich zur Sicherheit angrenzender Ortslagen bei. Der

Forsteinrichtungsplan als fachliche Grundlage sollte zeitnah abgeschlossen werden.

Maßnahmen wie Holznutzung, standortgerechter Waldumbau und pflegerische Eingriffe dienen nicht nur der Bestandsgesundheit, sondern leisten auch einen Beitrag zum Klimaschutz. Der Erhalt und die Förderung des Erholungswertes sind wichtige Begleitziele. Entscheidend ist, Kernbereiche klar zu definieren und diese durch die genannten Maßnahmen gezielt weiterzuentwickeln. Durch ein abgestimmtes Vorgehen lassen sich ökologische Stabilität, wirtschaftliche Nutzung und langfristige Planungssicherheit miteinander verbinden. So kann das Waldgebiet seine Funktionen als wertvolle Ressource, Schutzraum und Entwicklungsfläche dauerhaft erfüllen – zum Vorteil von Natur, Bevölkerung und Eigentümern gleichermaßen. Konzeptionell wird von einer Erschließung und Bewirtschaftung von außen nach innen in Koordination mit der erforderlichen Munitionssuche und -beräumung ausgegangen. Dabei können bestehende Waldwege und Brandschutzwege genutzt und ggf. ausgebaut werden. Sinnvoll wäre auch die Koordinierung und Verortung von durch die Windenergienutzung erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Waldumbaus.

Die Heerversuchsstelle Kummersdorf umfasst großflächige Wald- und Offenflächen, die sowohl als ökologischer Lebensraum als auch als historische und militärische Kulturgüter von Bedeutung sind. Empfehlenswert ist es, die bestehenden Waldflächen durch standortgerechten Mischwaldumbau zu stabilisieren, Naturverjüngung und Sukzession zu fördern und die Resilienz gegenüber Trockenheit, Sturm und Schädlingen zu erhöhen.

Gleichzeitig können punktuelle Eingriffe in vorgeschädigten Bereichen für Photovoltaik- oder Windenergieprojekte geprüft und umgesetzt werden,

ohne zu sehr in die Wälder einzugreifen.

Das Brandschutzkonzept muss umgesetzt und weiterentwickelt werden, um bei steigender Brandgefahr die Sicherheit der Menschen und des Waldes zu gewährleisten. Die dazugehörigen Brandschutzschneisen müssen fertiggestellt werden.

Der wahrscheinlich wichtigste Punkt ist jedoch die Fortsetzung und Fertigstellung des Forsteinrichtungsplans. Die Forsteinrichtung dient dabei als strategisches Steuerungsinstrument, um Nutzung, Pflegebedarf und langfristige Entwicklung aufeinander abzustimmen. Die Erstellung eines Forsteinrichtungsplans für die Heerversuchsstelle Kummersdorf bietet die Grundlage für eine zielgerichtete, langfristige Waldentwicklung. Er ermöglicht eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Waldflächen, einschließlich Baumarten, Altersstruktur, Gesundheit und Standortbedingungen, und dient als Steuerungsinstrument für Holznutzung, Pflegeeingriffe, Sukzession und standortgerechten Waldumbau. Gleichzeitig lassen sich Maßnahmen zum Waldbrandschutz, zur Integration erneuerbarer Energieprojekte und zur Sicherung ökologischer Kernbereiche frühzeitig planen. Der Plan unterstützt die Finanz- und Ressourcenplanung, gewährleistet die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und ermöglicht eine nachhaltige Verbindung von ökologischer Stabilität, wirtschaftlicher Nutzung und Erholungswerten für Bevölkerung und Eigentümer.

5.5. SONDERTHEMEN DER WIRTSCHAFTLICHEN NACHNUTZUNG

5.5.1. MILITÄRISCHE NACHNUTZUNGSOPTIONEN

Die aktuellen weltweiten Kampfhandlungen und verteidigungspolitischen Entwicklungen in Europa führen zu einer Neuausrichtung der Bedarfe für eine militärische Infrastruktur sowie für militärische Forschungs- und Verteidigungseinrichtungen in Deutschland.

So könnte die Bedeutung der Kampfmittelberäumung nach kriegesischen Kampfhandlungen oder Sabotageversuchen mit Sprengsätzen weiter steigen und könnte einen Ausgangspunkt für eine auch militärwirtschaftliche Entwicklung der Liegenschaft bieten. Zumal die Liegenschaft ohnehin stark munitionsbelastet ist und hier auch Synergieeffekte mit der ohnehin notwendigen Kampfmittelberäumung denkbar sind.

Eine militärische Nachnutzung besser gesagt: erneute militärische Nutzung der Liegenschaft erscheint zwar aus Sicht der BlmA derzeit nicht besonders aussichtsreich, da es auch andere Militärliegenschaften im Bundesbesitz gibt, deren Rahmenbedingungen und Infrastruktur, Restriktionen und Vorbelastungen günstiger sind.

Nach Erlass des Moratoriums für eine Konversion bundeseigener Liegenschaften (Bundesministerium der Verteidigung, 28.10.2025) wird derzeit von Seiten des Bundes eine militärwirtschaftliche Nachnutzung der bundeseigenen Liegenschaftsteile geprüft.

Aus Sicht der Verfasser sollte die Option einer militärwirtschaftlichen Nachnutzung genauer geprüft werden, kann aber im Rahmen des Entwicklungskonzepts nicht weiter untersucht werden. Eine denkmal- und naturschutzgerechte Nachnutzung ist hierbei zu

gewährleisten. Wünschenswert wäre hierbei die denkmalgerechte Einbeziehung und Nachnutzung der priorisierten denkmalgeschützten Gebäude.

Nach gegenwärtigem Stand könnten sich die Kommunen Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal unter gewissen Voraussetzungen eine idealerweise defensiv orientierte militärische Nachnutzung ohne erneute Beeinträchtigungen der kommunalen Entwicklungsoptionen vorstellen. Es darf jedoch nicht dazu kommen, dass die Liegenschaft ohne klare wirtschaftliche Perspektive erneut unter Entwicklungsvorbehalt gestellt wird und mittelfristig ohne verbindliche Entwicklungszusagen den sonstigen kommunalen Entwicklungsperspektiven entzogen wird (vgl. Veränderungssperre BER, die die Entwicklung der Region über viele Jahre gehemmt hat). Erste Anfragen wurden von den Gemeinden bereits an das Verteidigungsministerium des Bundes gerichtet.

Aus Sicht der Verfasser erscheint z.B. die Nachnutzung von Liegenschaftsteilen für Schulungen und Übungen zur Minensuche und Munitionsberäumung als eine defensiv-militärische Nachnutzung denkbar.

Schon jetzt setzt die Bundeswehr für die Munitionsräumung und Minensuche verschiedene technische Systeme und spezialisierte Einheiten wie Minenräumpanzer für Landeinsätze ein. Es gibt auch spezielle Sprengmittelgeräte wie die sog. Minenräumleitern. Neuere Entwicklungen umfassen die Nutzung von Drohnen mit Software und

Magnetometern für die Minenerkennung. Hierbei sind Synergien mit der ohnehin noch Jahrzehnte andauernden Beseitigung der Munitionsbelastungen der Liegenschaft denkbar.

Es böte sich hierbei auch eine Zusammenarbeit mit dem Versuchsgelände der Bundesanstalt für Materialforschung (BAM) in Horstwalde an. „Die BAM führt auf den Freiversuchsflächen Prüfungen in Wahrnehmung der ... gesetzlichen Aufgaben (gemäß) Sprengstoffgesetz, Beschussgesetz und Aufgaben im Rahmen der Bestimmungen über das Inverkehrbringen und die Kontrolle von Explosivstoffen für zivile Zwecke...“ durch.

(Quelle: https://html.fkv.de/artikel/BAM_Howa.pdf)

5.5.2. SONSTIGE GEWERBLICHE NUTZUNGSOPTIONEN

Für sonstige gewerbliche Nachnutzungen auf der Liegenschaft gelten die im LEP HR genannten, eher allgemeinen Rahmenbedingungen. Zugleich können gewerbliche Nutzungen eine bauliche Sicherung und Instandsetzung sowie sinnvolle Nachnutzung von denkmalgeschützten Bauten und Anlagen, z.B. im Bereich der Kaserne im Kummersdorf-Gut, ermöglichen. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf Randflächen der Liegenschaft mit gutem Straßenanschluss könnte eine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung darstellen. Mögliche Standorte sind vor allem im Südosten der Liegenschaft im Bereich der baulich geprägten Flächen beiderseits der Landesstraße L 90, Straße nach Luckenwalde (BBG- bzw. BImA-Flächen). Im Sinne des Denkmalschutzes wäre die Umnutzung denkmalgeschützter Bauten zu befürworten. Bei Neubauten sind die Belange des Denkmalschutzes sowie ggf. wegen Immissionsschutzes erforderlichen Abstände zu den bestehenden Wohngebäuden zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes konnten mögliche gewerbliche Flächen identifiziert und ihre Größe überschlägig ermittelt werden.

Eine Berechnung der möglichen Erlöse durch Verpachtung bzw. Verkauf der einzelnen Flächen hängt nicht nur von den regionalüblichen Ansätzen, sondern auch von den Kosten der erforderlichen Freimachung und Erschließung der Flächen (Munitionsberäumung, ggf. Altlastensanierung usw.) ab (vgl. Kapitel 4.2, Angaben zur Munitionssuche und -beräumung). Aktuellen Vergleichsmieten bzw. Grundstückspreisen in der Region zufolge werden Mieten bzw. Pachten

für unbebaute Gewerbeflächen von 2,00 € pro m² und Monat und Preise von 80,00 € pro m² erzielt. Für die zwei Potenzialflächen wären Pachten von insgesamt 21.860,00 € pro Monat rechnerisch möglich. Bei einer gewerblichen Umnutzung des Hauptkasernengebäudes könnte eine Miete bzw. Pacht von 8,00 € pro m² und folglich 36.680,00 € pro Monat rein rechnerisch ermittelt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass erhebliche Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsgebäudes getätigt werden, die voraussichtlich als Vorleistungen des Landes erbracht werden müssten.

Im weiteren Planungsprozess sollte eine vertiefte Betrachtung der wirtschaftlichen Potenziale erfolgen und die dargestellten Potenzialflächen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Ausrichtung und langfristigen Entwicklung weiterkonkretisiert werden. Dabei könnten beispielsweise Fragen einer möglichen Clusterbildung, der gezielten Ansiedlung bestimmter Branchen sowie der Rolle von Innovation und Forschung stärker betrachtet werden.

Grundsätzlich bietet aus Sicht von Kreisverwaltung und Gemeinden auch die mögliche Reaktivierung der Königlich-Preußischen Militär-Eisenbahn langfristig infrastrukturelle und wirtschaftliche Entwicklungspotenziale. Neben touristischen Nutzungen sind hierbei insbesondere logistische, gewerbliche sowie energiebezogene Transportfunktionen denkbar.

Vor dem Hintergrund möglicher zukünftiger Gewerbe-, Produktions- und Energieansiedlungen auf der Liegenschaft könnte eine schienengebundene Erschließung einen wichtigen Standortvorteil darstellen und die langfristige Entwicklungsfähigkeit der Fläche deutlich stärken. Die Idee wird begrüßt, Erfolgsaussichten und wirtschaftliche Potentiale können von den Verfasserinnen und Verfassern hier jedoch nicht beurteilt werden.

NR.	LAGE / STANDORT UND BEZEICHNUNG	GRÖßE
1	Potenzialfläche nördlich der Bahntrasse zw. Kasernengelände und Bahntrasse, Kummersdorf-Gut Wirtschaftseinheit WE 100804 (BImA)	73.485 m² bzw. 7,35 ha
2	Südöstlich der L 70 ehem. Wirtschaftseinheit 100813 (BImA), Kummersdorf-Gut	35.808 m² bzw. 3,58 ha
3	Hauptverwaltungsgebäude, Kasernengelände Kummersdorf-Gut Davon vermietbare Fläche (Faktor 0,75)	6.114 m² BGF 4.585 m²
	SUMME, POTENZIALFLÄCHE	10,93 ha 4.585 m²

5.6. BEWERTUNG VORZUGSVARIANTE NACH IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN KRITERIEN

ZU 5.1. ERNEUERBARE ENERGIEN

Windenergieanlagen

Es ist davon auszugehen, dass das Land Brandenburg als Liegenschaftseigentümer Pachteinahmen durch die Windenergieanlagen in der Höhe von jährlich ca. 3,7 bis 4,4 Mio. € erzielen kann. Durch die volatilen Energiemarkt- und gesetzlichen Rahmenbedingungen sind hierfür jedoch keine genauen oder abschließenden Aussagen möglich.

Gemäß der Vorzugsvariante A mit 28 WEA ist in den ersten 10 Jahren mit Pachteinahmen von 10 x 3,7 Mio. € und vom 11. bis 20. Betriebsjahr in Höhe von 10 x 4,4 Mio. € also in 20 Jahren insgesamt ca. 81 Mio. € zu rechnen.

Bei der Ausschreibung ist darauf zu achten, dass klare Vorgaben zur denkmalgerechten Anordnung der WEA in der Vorrangfläche festgeschrieben werden. Insbesondere ist damit eine absolut lineare, geradlinige Anordnung parallel zu den Rändern der Schießbahnen gemeint und eine gleichmäßige Verteilung der WEA im Vorranggebiet, so wie exemplarisch in den Lageplänen der Vorzugsvariante dargestellt. Es wird dringend empfohlen zur Akzeptanzsteigerung vergünstigte Strombezugskosten für die anliegenden Gemeinden vertraglich festzuschreiben.

Damit könnte die Errichtung des Windparks auf dem VRW 08 zu einem finanziellen Motor für die weitere Liegenschaftsentwicklung werden. Erlöse

aus dem Betrieb oder der Verpachtung können zur Kofinanzierung oder Anschubfinanzierung von Entwicklungsmaßnahmen herangezogen werden, die sonst nicht eigenständig wirtschaftlich tragfähig wären wie z.B.: Maßnahmen der Ertüchtigung des Militärmuseums oder der teilweisen touristischen Erschließung der kulturhistorisch besonders interessanten Liegenschaftsteile und Baulichkeiten bei Kummersdorf-Gut.

PV-Freianlagen

Rein rechnerisch sind jährliche Pachteinahmen für PV-Freianlagen in Höhe von max. 400.000,- €, in 20 Jahren also ca. 8 Mio. € möglich. Hierbei gibt es aber zahlreiche Unsicherheitsfaktoren wie die aktuelle Lage am Energiemarkt und die von politischen Entscheidungen abhängige Förderkulisse. Außerdem bestehen standortspezifische Risikofaktoren wie die schwer kalkulierbaren Kampfmittel- und Entsorgungskosten, denkmalrechtliche Einschränkungen sowie naturschutzfachliche Restriktionen. Die ohne weitere örtliche Untersuchungen nur grob abschätzbaren Kosten für das Herrichten und teilweise Roden der Flächen kommen hinzu.

Vor allem die nördlich gelegenen Start- und Landebahnen erscheinen immobilienwirtschaftlich aussichtsreich. Ideal wäre ein konkretes energiewirtschaftliches Gesamtkonzept, das die PV-Potentialflächen

von BImA und Land Brandenburg mit den Potentialen für Windenergieanlagen und energieaffinen Nutzungen wie Rechenzentren und Batteriespeichern verschränkt. Mehrere Aspekte könnten in einer Ausschreibung zielgerichtet miteinander verknüpft werden.

ZU 5.2 BAULICHE NACHNUTZUNG UND WOHNUNGSNEUBAU

Die Aussichten für eine wohnungswirtschaftliche Nachnutzung von Bestandsgebäuden oder Liegenschaftsflächen nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien sind unter 5.2 umfassend dargestellt und können nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu sind weitere Untersuchungen sowie Bedarfs-, Markt- und Kostenanalysen erforderlich.

Grundsätzlich lässt sich festhalten:

Wenn entsprechende Förderprogramme genutzt werden können und die Grunderwerbskosten seitens des Grundstückseigentümers möglichst gering angesetzt werden, erscheint der Ausbau wohnungsbaulicher Nutzungen insbesondere im Bereich Kummersdorf-Gut zielführend. Insbesondere solange der fortschreitende Verfall von Bestandsgebäuden nicht irreversibel ist, könnte die Einbeziehung und Umnutzung bestehender auch denkmalgeschützter Gebäude zahlreiche Synergieeffekte auslösen, die auch dem gesamten Areal um Kummersdorf-Gut einen nachhaltigen Entwicklungsschub verleihen.

Für den Potentialbereich westlich von Sperenberg spricht wiederum die auch hinsichtlich der Versorgung und Erschließung günstige Nähe zur Ortslage Sperenberg. Hier ist der Zeitdruck nicht so groß, da ein Wohnungsneubau ohnehin nur nach Abriss der insgesamt nicht sanierungsfähigen Bestandsgebäude möglich ist. Insofern würden wir empfehlen, diesen Potentialbereich erst in einer zweiten Entwicklungsphase anzugehen.

Potentielle Einnahmen durch Verkauf oder Verpachtung sind rein spekulativ und werden hier nicht berücksichtigt.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	10 Jahre 2032-2041	10 Jahre 2042-2051	
Einnahmen (gerundet)									
Miete/Pachten/Allg.	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	130.000	130.000	
WEA	-	-	-	-	-	-	37.000.000	44.000.000	
PV	-	-	-	300.000	300.000	300.000	3.000.000	3.000.000	
Forst	-	-	200.000	200.000	200.000	200.000	2.000.000	2.000.000	
Summe	13.000	13.000	213.000	513.000	513.000	513.000	42.130.000	49.130.000	EINNAHMEN GESAMT 93.038.000 €
Ausgaben (gerundet)									
Forsteinrichtungsplan	-	40.000	-	-	-	-	-	-	
Notsicherung Gebäude	700.000	800.000	-	-	-	-	1.600.000	800.000	
Gebäudesanierung	-	-	-	-	-	-	52.000.000	-	
Munitionsberäumung Museum	80.000	170.000	-	-	-	-	-	-	
Museumskonzept		100.000	100.000	-	-	-	-	-	
Museum Führungen, Ausstattung		-	-	100.000	150.000	200.000	1.500.000	1.500.000	
Summe	780.000	1.110.000	100.000	100.000	150.000	200.000	55.100.000	2.300.000	AUSGABEN GESAMT 59.840.000 €
Saldo	-767.000	-1.097.000	113.000	413.000	363.000	313.000	-12.970.000	46.830.000	33.198.000 €

ZU 5.3 DENKMALSCHUTZ UND DENK-
MALAFFINER TOURISMUS

Immobilienwirtschaftlich ist dieser Aspekt als weicher Wirtschaftsfaktor zu bewerten und im Wesentlichen aus öffentlichen Mitteln oder Liegenschaftserträgen zu finanzieren. Er führt nicht zu einem unmittelbaren, jedoch möglicherweise immobilienwirtschaftlichen Ertrag. Bei der angestrebten ganzheitlichen und nicht nur auf Ertragsoptimierung, Erneuerbare Energien und Gewerbe ausgerichteten Liegenschaftsentwicklung kommt einer eher gemeinwohlorientierten Liegenschaftsentwicklung mit hinsichtlich Ausstattung und Museumspädagogik hochwertigem Museumsbetrieb, Führungsangeboten und der Ertüchtigung von kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden und Bauensembles eine besondere Bedeutung zu. Diese behut-
same nachhaltige Tourismusentwicklung mit den

damit verbundenen Sanierungsmaßnahmen und Investitionen kann zu einer identitätsfördernden und nachhaltigen Liegenschaftsaktivierung beitragen.

Denkmalschutz (Notsicherung und Sanierung)

Für Notsicherungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen an prioritären Bauten in Kummersdorf-Gut ist in Realisierungsstufe 1 A bis 3 nach derzeitigem Stand mit Kosten in Höhe von ca. **6 Mio €** zu rechnen. Ein Teil der Notsicherungsmaßnahmen dient dazu, Bauten bis etwa 2032 so zu sichern, dass im Anschluss eine sukzessive Gebäudesanierung erfolgen kann. Dabei sind auch die bis dahin realisierbaren Nachnutzungsoptionen zu berücksichtigen: Derzeit sind für Kommandantur und Kommandantenvilla (Wohnungsnutzung, touristische Nutzung) sowie Wasserturm potentielle Nachnutzungsoptionen gegeben. Für die Hauptkaserne zeichnet sich eine

dauerhafte Nachnutzung (öffentliche Verwaltung oder Bildungseinrichtung) bislang nicht ab.

Grundsätzlich sollen nur Gebäude und bauliche Zeugnisse, die auf der Prioritätenliste verzeichnet sind, saniert und/oder notgesichert werden.

Von einem zentralen, begrenzten Bereich nahe dem Museumsstandort in Kummersdorf-Gut als Entwicklungsschwerpunkt ausgehend, wird eine Realisierung in 3 Stufen vorgesehen.

Zunächst ist in Startphase 1A vorgesehen, in Kummersdorf-Gut wichtige Gebäude notzusichern. Das soll möglichst durch Anschubfinanzierung des Landes Brandenburg realisiert werden.

In Realisierungsstufe 1 werden nur wenige Baudenkmale (Gebäude) aus der Prioritätenliste des

BLDAM zur Sanierung vorschlagen. Die anderen bedeutendsten Denkmale und baulichen Zeugnisse sollen in den 3 Realisierungsstufen notge-
sichert werden. Die Realisierung soll, wenn möglich, aus Erträgen der Liegenschaft finanziert werden.

Abbruchkosten werden nur optional für Gebäude angegeben, für die keine Sanierung oder Notsicherung vorgeschlagen wurde. Die Entscheidung über Abbruchmaßnahmen richtet sich nach Sicherheitsanforderungen jetziger oder künftiger Eigentümer bzw. Nutzer.

Denkmalaffiner Tourismus / Museumsbetrieb

Das Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 hat für einen klassischen professionellen Museumsbetrieb auf der Liegenschaft selbst in der kleinen Variante (ca. 5.000 Besucher) mit Investitionskosten in Höhe von

ca. 1 Mio. € und einem jährlichen Zuschussbedarf von ca. 150.000,- € gerechnet. Im Rahmen dieser Fortschreibung des Entwicklungskonzepts wurde keine Neuberechnung durchgeführt. Es ist aber davon auszugehen, dass Investitionsvolumen und jährlicher Zuschuss bei gleicher Zielstellung heute deutlich höher wären.

Derzeit finanziert sich der weitgehend ehrenamtlich organisierte Museumsbetrieb aus Spenden und den Erlösen aus Führungsangeboten und hat trotz einiger wirtschaftlicher Herausforderungen durch das persönliche Engagement des Fördervereins die letzten 10 Jahre überdauert. Eine grundlegende und zeitgemäße didaktische und inhaltliche Aufwertung von Ausstellung und Führungsprogramm fand in den letzten 10 Jahren nicht statt.

Die jährliche Finanzierungsplanung beläuft sich nach Angaben des Fördervereins auf lediglich ca. 13.500,- € und ist kaum auskömmlich. Nach Angaben des Fördervereins werden die Haupteinnahmen neben Spenden durch Führungen im Gelände erzielt, die in der letzten Zeit durch Betretungsbeschränkungen nur sehr eingeschränkt möglich waren.

Eine deutlich über den bisherigen Museumsbetrieb hinausgehende dauerhafte Museumsentwicklung am Standort kann auf Grund der herausfordernden wirtschaftlichen Lage derzeit vom Land Brandenburg nicht in Aussicht gestellt werden.

Befürwortet wird von den Verfassern allerdings eine zeitgemäße museumspädagogische Begleitung des Museumsbetriebs und eine subsidiäre Unterstützung aus den laufenden Pachteinahmen, Schwerpunkt der Überarbeitung der Ausstellung sollte die museumspädagogische und zeitgenössische

wissenschaftliche Darstellung der politischen und technischen Entwicklungsgeschichte der ehem. Heeresversuchsstelle sein.

Darüber hinaus sollten die aktuellen Entwicklungsziele einer zivilen Nachnutzung von der Kampfmittel- und Altlastensanierung bis hin zu ökonomischen Nutzungsoptionen wie Erneuerbare Energien, Naturschutzmaßnahmen, Forstbetrieb, Gewerbeansiedlung, Wohnungsbau sowie Denkmalschutzmaßnahmen, Erholung und Tourismus sein.

Aspekte der Bildungsarbeit mit einem Schwerpunkt auf Demokratie- und Friedensförderung sollten mit in eine zeitgemäße Strategie zum Museums- und Führungsbetrieb aufgenommen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, das Konzept des ehrenamtlichen Museumsbetriebs aus den zu erwartenden Pachteinahmen zu fördern und durch eine museumspädagogische Konzeption und begleitende Kommunikationsstrategie zeitgemäßer zu gestalten. Neben einer Aufwertung der stationären Ausstellung im Museum sollen die Führungsangebote durch Verbesserung der Zugänglichkeiten verbessert werden. Im Rahmen des 2. BA zur Umsetzung des Brandschutzkonzepts sind daher Maßnahmen abzusichern, die das gefährdungsfreie Betreten von in Kap. 5.3.2 dargestellten Führungszielen absichern. Die Kosten hierfür können noch nicht genau beziffert werden, dürften aber durch Synergieeffekte mit den Brandschutzmaßnahmen überschaubar sein. Die für die verkehrssichere und munitionsberäumte Erschließung der prioritären Führungsziele 1, 2 und 3 gemäß Kap. 5.3.2 erforderlichen Kosten werden 2026 in Synergie mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts

des Waldbrandschutzkonzeptes realisiert, sodass diese ab 2027 wieder für den Geländeführungsbetrieb des Museums genutzt werden können.

Es wird empfohlen ein pragmatisches und an einem weiterhin weitgehend ehrenamtlich organisierten Museumsbetrieb ausgerichtetes Konzept für eine museumspädagogische Aufwertung der Ausstellung erarbeiten zu lassen. Dieses Konzept soll auch die inhaltliche Ausgestaltung der Führungen ins Gelände und die verkehrssichere Besucherlenkung im zentralen Liegenschaftsbereich von Kummersdorf-Gut einschließen.

Die Kosten für das Konzept werden bis 2028 mit ca. 200.000,- € veranschlagt. Alternativ denkbar wäre auch die Einrichtung einer befristeten 20h/Woche-Stelle zur museumspädagogischen Begleitung für 2 Jahre, an dessen Ende als Arbeitsergebnis das Umsetzungskonzept steht. (2027-2028)

Im Bereich Kummersdorf-Gut wird aus dem Konzept für eine einfache Beschilderung, extensive Erschließungs- und Sicherungsmaßnahmen, ein Informations- und Leitsystem, Besucherlenkung sowie die pragmatische Überarbeitung der Ausstellung mit Kosten in Höhe von 450.000,- € zu rechnen sein. Die Zeitspanne für die Umsetzung ist von 2029 bis 2031 vorgesehen.

Hierbei sind aber weiterhin nur durch geeignetes (ehrenamtliches) Personal geleitete Führungen möglich. Ein eigenständiges freies Bewegen von Besuchern auf der Liegenschaft wird weiterhin nicht möglich sein.

Ein jährlicher Zuschuss für den Museumsbetrieb ab 2032 in Höhe von 10.000,- € soll den weitgehend

ehrenamtlichen Museumsbetrieb mittelfristig unterstützen.

Für die weitere Pflege, Unterhaltung und Entwicklung des Besucher- und Leitsystems sowie begleitender Informationsangebote sind ca. 140.000,- € jährlich vorgesehen. Diese Wertschätzung und Unterstützung der denkmalaffinen touristischen Erschließung wurde auch im Rahmen des Entwicklungskonzepts 2014 in Aussicht gestellt, sofern entsprechende Erlöse und Pachteinahmen auf der Liegenschaft z.B. durch Erneuerbare Energien generiert werden könnten.

ZU 5.4. FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNGEN

Mit immobilienwirtschaftlichen Erträgen ist zu rechnen. Deren Ertragsaussichten können erst nach Abschluss des dringend zu aktualisierenden und zügig umzusetzenden Forsteinrichtungsplans beurteilt werden.

Überschlägig kann von einem jährlichen Holzertrag i.H. von 14.000 – 15.000 Festmetern (Fm) ausgegangen werden.

Nach Auswertung überschlägiger Einschätzungen vom Landesbetrieb Forst Brandenburg und allgemeinen forstwirtschaftlichen Kennwerten kann mit einem jährlichen forstwirtschaftlichen Reinertrag auf der Liegenschaft zwischen 100.000,- und 300.000,- € gerechnet werden. Die Entwicklungen auf dem Holzmarkt sind sehr dynamisch, die individuellen Kostenrisiken auf der Liegenschaft schwer vorhersehbar.

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wird deshalb von einem Schätzwert in Höhe von ca. 200.000,- € pro Jahr ab etwa dem Jahr 2028 ausgegangen. Zu Beginn dürfte der Ertrag sogar etwas höher sein, da es in den letzten Jahren nur einen geringen Holzeinschlag gab.

Die Holzpreise unterliegen starken Marktschwankungen. Außerdem sind die forstwirtschaftlichen Aufwände auf der Liegenschaft durch Kampfmittelbelastungen und eingeschränkte Zugänglichkeit verhältnismäßig hoch.

ZU 5.5 SONDERTHEMEN DER WIRTSCHAFTLICHEN NACHNUTZUNGEN

Die hier benannten Aspekte wie militärische und besondere gewerbliche Nachnutzungsoptionen oder die Wiedereinrichtung der Königlichen Militäreisenbahn KME können immobilienwirtschaftlich und für die Erfolgsaussichten einer nachhaltigen Liegenschaftsentwicklung sehr relevant sein.

Die Bewertungsgrundlagen sind jedoch noch so unzureichend, dass diese immobilienwirtschaftlich kaum bewertet werden können.

Bereits heute bestehen nach Angaben der Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming sowie der Bürgermeister der Gemeinden Am Mellensee und Nuthe-Urstromtal konkrete Interessenbekundungen und Anfragen hinsichtlich gewerblicher, technologieorientierter sowie energieaffiner Nutzungen auf Teilflächen der Liegenschaft beziehungsweise im unmittelbaren Umfeld. Diesen Optionen von wirtschaftlichen Nachnutzungen können eine potenziell hohe Bedeutung für die langfristige Entwicklung der Gesamtfläche zukommen. Diese sind im Einzelfall zu prüfen und im Rahmen der gemeindlichen Bauleit- und Entwicklungsplanung vorzubereiten und mit dem Flächeneigentümer abzustimmen.

Konkrete immobilienwirtschaftliche Bewertungen der Sonderthemen der wirtschaftlichen Nachnutzung sind jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund noch ausstehender Markt-, Infrastruktur- und Erschließungsanalysen nur eingeschränkt belastbar quantifizierbar.

Gleichwohl bestehen erhebliche langfristige Entwicklungs- und Wertschöpfungspotenziale.

Einnahmen aus speziellen Projekten oder einer späteren wirtschaftlichen Nutzung – zum Beispiel durch die Wiederinbetriebnahme der KME – sind unsicher und werden deshalb hier nicht mitgerechnet.

Aktuelle Ausgaben BBG

Die außerhalb der Maßnahmen des Entwicklungskonzepts anfallenden laufenden Kosten des Eigentümers - Land Brandenburg - ("Sowiesokosten") wie Waldbrandschutzkonzept, Gefahrenabwehr und Bewachung werden hier nicht weiter berücksichtigt.

EXKURS KAMPFMITTELBELASTUNG UND BRANDSCHUTZ

Die künftigen Nutzungsoptionen des Areals sind weiterhin erheblich vom Umfang der Kampfmittelberäumung abhängig. Da bisher nur wenige Flächen und Wege geräumt wurden, bleibt das Gelände derzeit nur eingeschränkt nutzbar. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden für den Ausbau der Erneuerbaren Energien, die Ertüchtigung des Museums und dessen unentbehrlicher Geländeführungen sowie den Potentialen für Wohnungsbau weitere Liegenschaftsflächen munitionsberäumt erschlossen. Neben den im weiteren Ausbau befindlichen Brandschutzstreifen und für die Feuerwehr nutzbaren Wegen gemäß Waldbrandschutzkonzept und den bereits von BlmA und BBG von altlasten- und munitionsberäumten Flächen entsteht so ein Wegenetz, das für die sukzessive weitere Erschließung der Liegenschaft und die Wiederherstellung auch historischer Wegebeziehungen dient. Langfristig kann so die Barrierewirkung der Liegenschaft durch ein sich ausdehnendes Gerüst von vernetzenden Wegen gemildert und aufgehoben werden.

Die Anlage von Brandschutzstreifen führt zu kampfmittelberäumten Korridoren von 20–50 m Breite je nach Brandlast. Die hellen und lichten Schneisen sind auch für den Naturschutz interessant und werden von der Unteren Naturschutzbehörde fachlich begleitet und unterstützt, da sie dauerhaft von Bewuchs freigehalten werden müssen und so die naturschutzfachlich gewünschten Offenlandschaften (Heidelandschaft) fördern.

Um weitere Wegeabschnitte für ein sinnfälliges Wegenetz für Besucher der Liegenschaft und eine übergeordnete Vernetzung zu erreichen, wird von der Notwendigkeit weiterer 20 km Wegen ausgegangen, die das für Brandschutz und wirtschaftliche Erschließung notwendige Wegenetz ergänzen. Für diese Wegeabschnitte wird von einer üblichen Waldbrandschutzstreifenbreite von 6 bis 8 Metern ausgegangen, ein in der Praxis gängiger und kalkulatorisch sinnvoller Wert, auch wenn es hierfür keine verbindlichen rechtlichen Vorgaben gibt. Aus dieser Annahme ergibt sich eine zu räumende Gesamtfläche von bis zu 157.200 Quadratmetern.

Die Kostenschätzung für die Räumung basiert auf der Annahme einer Munitionsbelastung der Kategorie C, also einer geringen bis mittleren Belastung, wie sie typischerweise durch Streumunition oder kleinere Sprengkörper entsteht. Für diese Kategorie belaufen sich die Räumkosten auf rd. 2,50 Euro pro Quadratmeter. Dieser Betrag setzt sich aus 1,50 Euro pro Quadratmeter für die eigentliche Räumung unversiegelter Flächen, einem Aufschlag von 0,50 Euro pro Quadratmeter für die ingenieurtechnische Begleitung sowie einem weiteren Aufschlag von 0,50 Euro pro Quadratmeter für die archäologische Begleitung zusammen.

Letztere ist insbesondere deshalb relevant, weil in dem historisch bedeutsamen Gebiet der ehemaligen Heeresversuchsstelle mit kulturhistorisch wertvollen

Funden gerechnet werden muss. Auf Grundlage dieser Kalkulation ergeben sich Gesamtkosten von bis zu 400.000 Euro für die Kampfmittelräumung der zusätzlich benötigten Wegeflächen. Diese Kosten sind ein zentraler Faktor für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Rahmen des Projekts und müssen bei der weiteren Entwicklung und Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung des konzeptionell wünschenswerten Wegenetzes und die gleichzeitige Einrichtung von Waldbrandschutzstreifen auf der Schießbahn Ost sowie entlang des historischen Verbindungswegs Kummersdorf–Scharfenbrück müssen umfangreiche zusätzliche Flächen kampfmittelfrei gemacht werden. Im Falle einer kombinierten Nutzung der Wege sowohl als Durchwegung, Sichtachse als auch als Waldbrandschutzstreifen ergibt sich ein Flächenbedarf von insgesamt 687.800 m². Bei einem zugrunde gelegten Preis von 2,50 €/m² für die Kampfmittelfreilegung belaufen sich die Kosten allein für diese Maßnahme auf rund 2 Millionen Euro.

In diesem Betrag nicht enthalten sind verschiedene Zusatzkosten, die das Gesamtbudget deutlich erhöhen können. Dazu zählen insbesondere die Erstellung einer Altlasten-Gefährdungsabschätzung, der zusätzliche Aufwand bei versiegelten Flächen (abhängig von Art und Zustand der Versiegelung), die Beseitigung und fachgerechte Entsorgung gefundener Munition – wofür ein Richtwert von etwa 2,50 €/m² gilt – sowie Rodungsarbeiten und die bauliche Herrichtung der Wege für eine dauerhafte Befahrbarkeit. Darüber hinaus können durch denkmal- oder bodenschutzrechtliche Auflagen weitere Eventualkosten entstehen, die je nach Anforderung erheblich ausfallen können. All diese Faktoren müssen in die Gesamtplanung einfließen, um den tatsächlichen Aufwand realistisch abzubilden.

Für die geplante Kampfmittelberäumung des Areals rund um die historische Heeresversuchsstelle Kummersdorf liegen mittlerweile erste Kostenschätzungen vor. Diese bilden eine Grundlage für die Finanzplanung, erfassen jedoch bislang nicht alle relevanten Positionen, die für eine vollständige und belastbare Kalkulation erforderlich sind. Im 1. BA der Umsetzung des Waldbrandschutzkonzeptes sind Kosten für die Kampfmittelberäumung von ca. 12,50 €/m² angefallen.

Die Annahme der Kampfmittelbelastungskategorie C stützt sich bislang auf Erfahrungswerte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg. Diese Einschätzung muss jedoch durch systematische Sondierungs- und Untersuchungsmaßnahmen in festgelegten Suchfeldern überprüft werden. Die Größe dieser Suchfelder liegt in der Regel zwischen 10 × 10 Metern und <25 × 25 Metern, um ein repräsentatives und belastbares Ergebnis zu erhalten. Hinzu kommt, dass die Einordnung der Bodenverhältnisse – ob als „normal“ oder „schwierig“ – einen erheblichen Einfluss auf die Kostenstruktur hat. Insbesondere bei der Bohrlochsondierung können erschwerte Bedingungen, wie stark durchwurzelte Böden, hohe Schotteranteile oder Grundwasser, die Kosten signifikant erhöhen. Als weiterer Unsicherheitsfaktor wirkt sich die derzeitige Marktlage aus: Die Preise der in der Kampfmittelräumung tätigen Unternehmen schwanken teils deutlich, abhängig von der Auftragslage und der Verfügbarkeit spezialisierter Fachfirmen.

Ein bisher kaum kalkulierbarer Aspekt betrifft die archäologische Begleitung der Kampfmittelräumung. Für den spezifischen Fall einer militärhistorisch geprägten Liegenschaft wie der Heeresversuchsstelle Kummersdorf existieren bislang keine belastbaren Erfahrungswerte. Diese Einzigartigkeit erschwert direkte Vergleiche mit anderen Militärstandorten

erheblich. Um dennoch eine finanzielle Grundlage für die Planung zu schaffen, wird vorsorglich ein kalkulatorischer Wert von 0,50 Euro pro Quadratmeter angesetzt. Dieser basiert auf allgemeinen Erfahrungswerten, enthält jedoch einen Zuschlag, um die besonderen Rahmenbedingungen vor Ort zu berücksichtigen.

Für die avisierte Errichtung von Windenergieanlagen, die Installation von Photovoltaikflächen, die touristische Erschließung sowie die Ertüchtigung baulicher Infrastruktur ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen zwingend eine vollständige Kampfmittelfreizeichnung des betroffenen Bauareals erforderlich. Diese umfasst neben den eigentlichen Bauflächen auch die vorgesehenen Zufahrtswege, Lagerflächen und temporären Vorhaltebereiche. Da der Einsatz von schwerem Gerät sowie tiefere Eingriffe in den Untergrund bei solchen Projekten unvermeidbar sind, muss zudem vorab eine umfassende Gefährdungsabschätzung hinsichtlich möglicher Altlasten erfolgen. Die zuständige Bodenschutzbehörde fordert eine solche Bewertung grundsätzlich vor Erteilung einer Baugenehmigung ein. Je nach Ergebnis dieser Untersuchung können zusätzliche Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, die sowohl Zeitplan als auch Kostenrahmen beeinflussen.

Für die Umsetzung der Kampfmittelberäumung wird ein strukturierter, dreistufiger Ablauf empfohlen.

Erstens ist eine Priorisierung der für die Gesamtentwicklung unverzichtbaren Flächen und Wegeabschnitte vorzunehmen, ggf. zeitlich gestuft z.B. kurz-, mittel- und langfristig. Diese Bereiche sollten identifiziert und hinsichtlich der zu erwartenden Beräumungskosten grob kalkuliert werden.

Zweitens folgt nach gesicherter Finanzierung – beispielsweise durch öffentliche Fördermittel oder die Bereitstellung von Finanzmitteln aus den Erlösen für

den energiewirtschaftlichen Ausbau der Liegenschaft – die ingenieurtechnische Vorbereitung. Dazu gehören die detaillierte Planung der Beräumungsmaßnahmen, die Erstellung von Leistungsverzeichnissen und die fachliche Begleitung einer Ausschreibung.

Drittens kann nach Eingang und Bewertung der Angebote die Vergabe erfolgen. Dabei sollte geprüft werden, ob eine Aufteilung in mehrere Lose sinnvoll ist, um die Arbeiten effizient zu organisieren, den Wettbewerb zu erhöhen und Risiken zu streuen.

Mit dieser Vorgehensweise lässt sich eine technisch fundierte, rechtlich abgesicherte und wirtschaftlich tragfähige Kampfmittelberäumung des Areals realisieren, die sowohl die Anforderungen des Denkmalschutzes als auch die Belange des Natur- und Bodenschutzes berücksichtigt.

EXKURS WEITERE ENTWICKLUNG NATURSCHUTZ

Die Konversion der ehemaligen Militärflächen eröffnet die Möglichkeit, Naturschutz und Landschaftsentwicklung als tragende Säulen der zukünftigen Nutzung zu verankern. Ziel ist es, wertvolle Biotope und Artenvorkommen zu erhalten, geschädigte Bereiche aufzuwerten und durch gezielte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ein dauerhaft stabiles ökologisches Gefüge zu schaffen. Der Naturschutz wird damit nicht nur als flankierendes, sondern als leitendes Handlungsfeld der Konversion verstanden.

Zentrale Grundlage bilden die in den Managementplänen der FFH- und Naturschutzgebiete definierten Entwicklungsziele. Vorrang haben dabei:

- der Umbau von Kiefernreinbeständen zu standortgerechten, klimaresilienten Laubmischwäldern,
- der Erhalt und die Pflege von Offenlandbiotopen wie Trockenrasen, Sandheiden und Dünenbereichen zur Sicherung charakteristischer Arten,
- der Schutz und die Entwicklung von Feuchtlebensräumen, insbesondere von Moorstandorten, Bruchwäldern, Röhrichten und Feuchtwiesen,
- die Sicherung von Quartieren und Brutplätzen für geschützte Arten wie Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Zur Umsetzung dieser Ziele können vorhandene Strukturen sinnvoll genutzt werden. So bieten Ruinen, Bunker und technische Anlagen wertvolle

Lebensstätten, die gezielt für den Quartierschutz von Fledermäusen oder Brutvögeln hergerichtet werden können. Ehemalige Fahrwege und Gebäudegrundflächen eignen sich für Entsiegelungen und eine naturschutzgerechte Nachnutzung, etwa durch Anlage von Blühflächen, strukturreichen Waldrändern oder PV-FFA und Zuwegungen für Windenergieanlagen.

Waldbrandschutzschneisen dienen nicht nur der Gefahrenabwehr, sondern ermöglichen zugleich die Pflege und Kontrolle ökologisch wertvoller Teilbereiche. Ein wesentliches Steuerungsinstrument bleibt der Flächenpool, über den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gebündelt und landschaftsplannerisch sinnvoll verortet werden können. Dadurch lassen sich Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf ökologisch besonders geeignete Flächen konzentrieren und eine langfristige Sicherung naturschutzfachlicher Zielsetzungen gewährleisten.

Die Verknüpfung mit weiteren Nutzungsinteressen, wie naturverträglicher Erholung, Umweltbildung oder einer auf ausgewählten Flächen möglichen Nutzung erneuerbarer Energien, erfolgt auf der Grundlage einer klaren Abgrenzung sensibler Naturräume. Dadurch kann die Liegenschaft als Modellregion für eine gelungene Integration von Naturschutz, Landschaftsentwicklung und Konversion etabliert werden.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahmen insbesondere bei der

Errichtung der Windenergieanlagen sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwarten.

Diese sollten nach Möglichkeit und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar auf der Liegenschaft erfolgen. Hierzu sollte in Abstimmung mit den Projektentwicklern ein möglichst breit angelegtes Naturschutz- Flächenpoolkonzept für die Liegenschaft erarbeitet werden.

Dies kann also ein sehr beispielgebendes Entwicklungsprojekt werden, das die Synergieeffekte von wirtschaftlicher Entwicklung mit naturschutzfachlichen Aufgaben in optimaler Weise verknüpft.

Langfristig ist eine enge Zusammenarbeit mit Forstwirtschaft, Natur- und Denkmalschutzbehörden, Kommunen und regionalen Akteuren erforderlich. Nur durch abgestimmte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, eine gesicherte Finanzierung und die Integration in bestehende Management- und Forsteinrichtungspläne kann die besondere Chance genutzt werden, die Konversionsflächen zu einem stabilen ökologischen Rückgrat der Region weiterzuentwickeln.

EXKURS WEGEBEZIEHUNGEN

Die Heerversuchsstelle Kummersdorf weist aufgrund ihrer abgeschlossenen Lage seit Jahrzehnten eine deutliche Barrierefunktion im Landschaftsraum auf. Diese Isolation hat zwar den Erhalt wertvoller Biotope, historischer Strukturen und forstwirtschaftlicher Nutzungen begünstigt, schränkt jedoch die räumliche Vernetzung mit den umliegenden Siedlungsbereichen ein.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines integrierten, multifunktionalen Wegenetzes von zentraler Bedeutung. Dieses sollte sich an historischen Trassen orientieren und Querverbindungen von Ost nach West sowie von Nord nach Süd schaffen. Dabei wird vorrangig auf bereits munitionsberäumte Flächen und vorhandene Brandschutzschneisen zurückgegriffen, um Eingriffe in ungestörte Landschaftsbereiche zu minimieren. Insbesondere die Verbindungen Sperenberg – Scharfenbrück und Kummersdorf – Schöneeweide spielen dabei eine wichtige Rolle, da sie historisch bedeutende Trassen darstellen und die Liegenschaft besser in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsgefüge einbinden.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der sanften, nachhaltigen Nutzung der Wege: Zunächst sollen sie vor allem Fußgängern zugänglich gemacht werden, um die natürliche Umgebung erlebbar zu machen, Umweltbelastungen gering zu halten und die Flora und Fauna zu schützen. Mit der Zeit könnten ausgewählte Streckenabschnitte auch für Radfahrer freigegeben

werden, wobei die Wegführung so gestaltet wird, dass Konflikte mit sensiblen Naturbereichen vermieden werden. Eine Öffnung für motorisierten Verkehr ist derzeit nicht vorgesehen, um die naturnahe Prägung und den Erholungscharakter des Gebietes zu bewahren; eine spätere Prüfung einer erweiterten Erschließung kann im Rahmen künftiger Entwicklungsschritte erfolgen. Hinweisschilder zur Munitionsbelastung machen auf das Thema aufmerksam und raten davon ab, die Wege zu verlassen. Natürliche Elemente wie Holzpflocke können die Wege markieren.

Ein gut geplantes Wegenetz erfüllt mehrere Funktionen gleichzeitig: Es sichert die wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft, etwa für Windenergie oder Gewerbeprojekte, unterstützt die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung durch geordnete Erschließungswege, gewährleistet den Brandschutz und eröffnet zugleich Möglichkeiten für touristische und lokale Erholungs- und Bildungsnutzungen. Außerdem wird die über viele Jahrzehnte fortdauernde Barrierewirkung der Liegenschaft gemindert bzw. aufgehoben. Die östlich und westlich angrenzenden Gebiete und Gemeinden werden wieder miteinander vernetzt, die Region kann wieder zusammenwachsen.

Geführte Rundgänge, Rad- und Wanderwege oder thematische Routen könnten so historische und ökologische Besonderheiten erlebbar machen. Durch eine strategische räumliche Bündelung dieser unterschiedlichen Wegestrukturen lassen sich Synergien zwischen

Wirtschaft, Sicherheit, Naturschutz und Naherholung herstellen und die Liegenschaft langfristig als integrierten Bestandteil der umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstruktur entwickeln.

Der mit dem Ausbau des Wegenetzes verbundene Aspekt der Kampfmittelberäumung wird im vorangegangenen Exkurs Kampfmittelberäumung und Brandschutz erläutert.

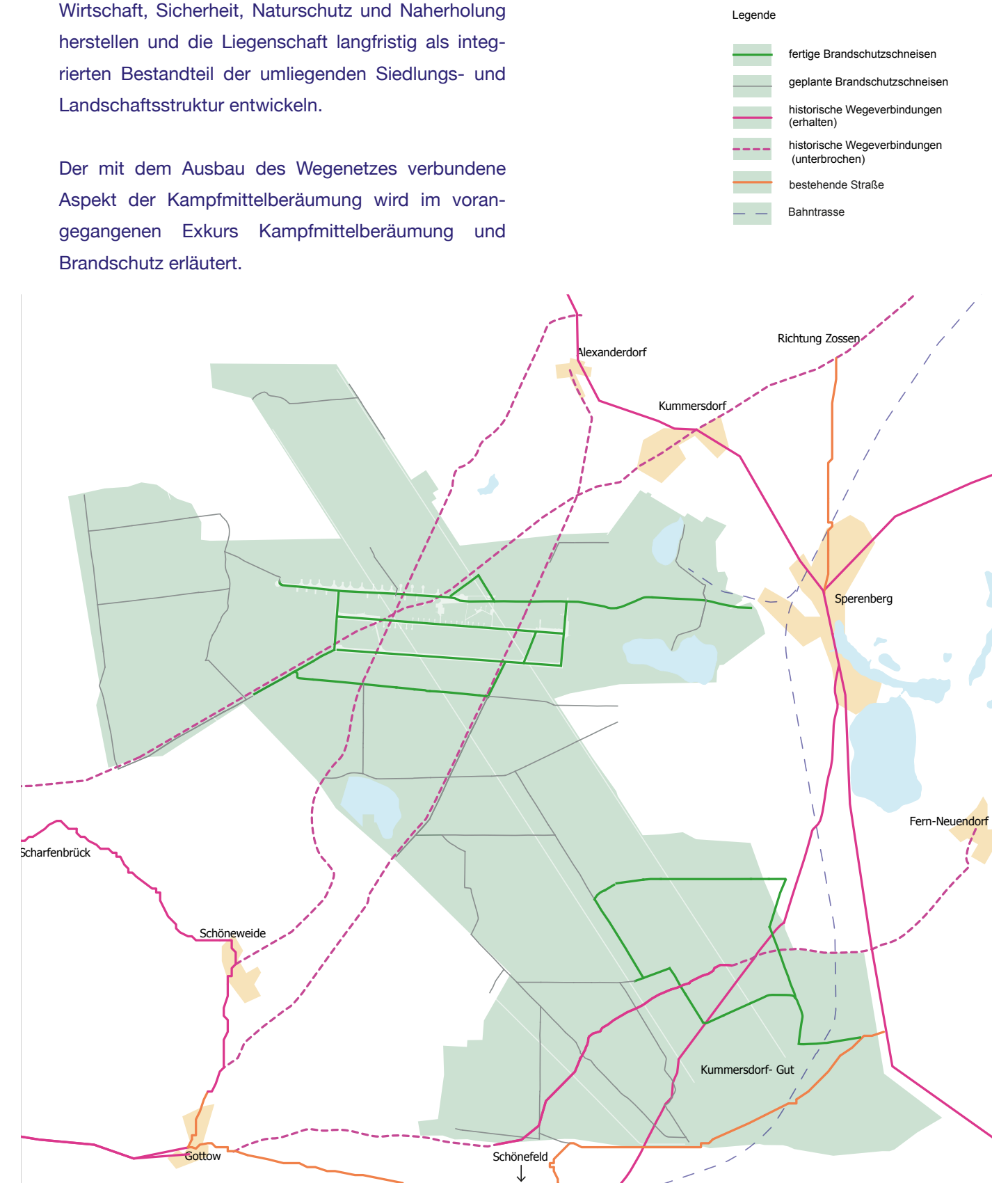
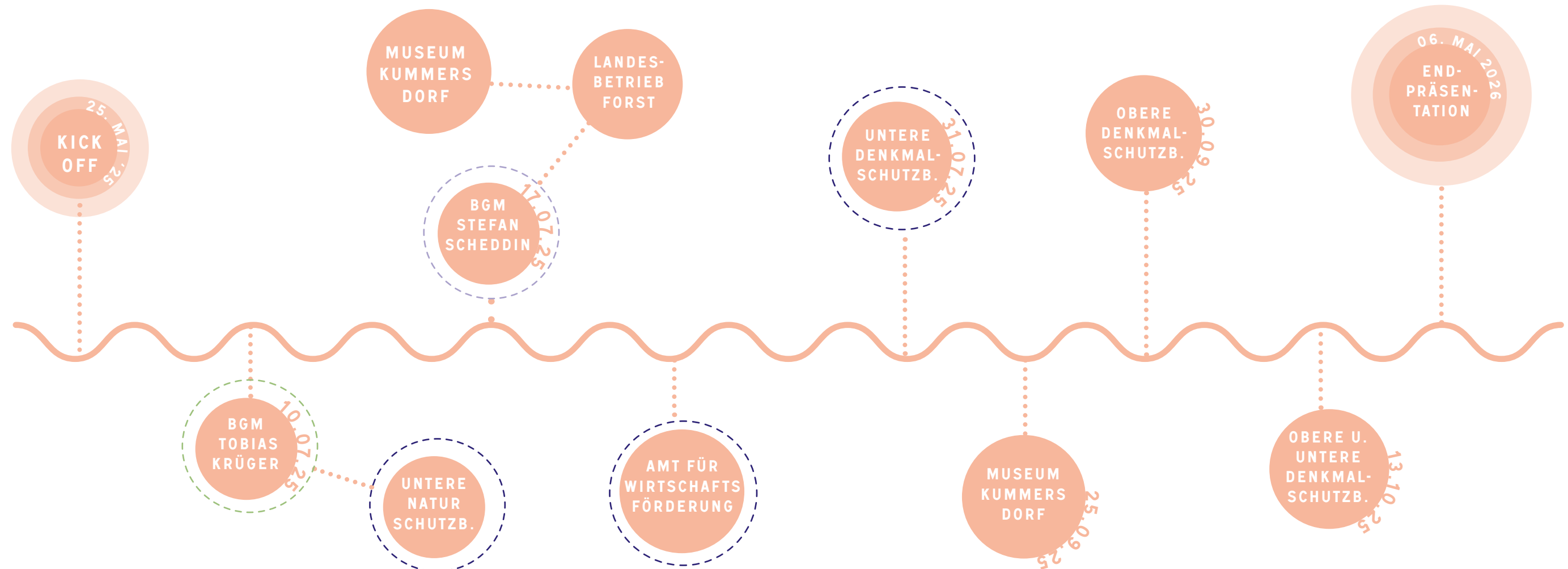


Abb. 80: Karte mit Wegebeziehungen (hochC)

6 ABSTIMMUNG MIT FACHBEHÖRDEN BZGL. GENEHMIGUNGSFÄHIGKEIT

GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL
GEMEINDE AM MELLEENSEE
LANDKREIS Teltow-Fläming



Im Verlauf des Bearbeitungszeitraums der Studie wurden zahlreiche Gespräche mit unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren aus Behörden, Institutionen und betroffenen Gemeinden geführt. Ziel dieser Abstimmungen war es, die fachlichen Rahmenbedingungen, sowie die jeweiligen Interessenlagen frühzeitig zu erfassen und in die Bearbeitung einzubinden. Der Dialog bildete damit eine wesentliche Grundlage für die inhaltliche Ausarbeitung und Bewertung der Liegenschaft.

Die Abstimmungen fanden überwiegend in Form bilateraler Gesprächsrunden und fachlicher Austausche online oder in Person statt. Dies ermöglichte es, spezifische Themen vertieft zu behandeln, offene Fragen direkt zu klären und auch sensible Aspekte – etwa zu Altlasten, Naturschutz, Denkmalpflege oder planungsrechtlichen Perspektiven – differenziert zu diskutieren. Gleichzeitig konnten so Zuständigkeiten, Verfahrenswege und potenzielle Abstimmungserfordernisse transparent gemacht werden.

Neben den Fachbehörden auf Landkreis- und Gemeindeebene waren auch kommunale Vertreterinnen und Vertreter eingebunden, um lokale Entwicklungsziele und Vorstellungen angemessen zu berücksichtigen. Die Gespräche dienten nicht nur der Informationsgewinnung, sondern auch der Validierung von Annahmen und der Einschätzung von Realisierungsbedingungen.

Durch die kontinuierliche Rückkopplung mit den beteiligten Stellen konnte sichergestellt werden, dass die

Studie auf einem belastbaren Kenntnisstand basiert und bestehende fachliche Positionen angemessen berücksichtigt. Zugleich wurde eine Grundlage für die weitere Zusammenarbeit geschaffen, da frühzeitig Transparenz über Zielsetzungen, Restriktionen und mögliche Entwicklungskorridore hergestellt werden konnte.

Eine Fortsetzung dieses Austauschs wird stark befürwortet.

6.1. Abstimmung mit Unterer Denkmalschutzbehörde UDB und Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) zu WEA

Die beiden Teilflächen des Windvorranggebiets VRW 08 sind Bestandteil des Technischen Denkmals ehem. „Heeresversuchsstelle Kummersdorf“. Die Unterschutzstellung des Denkmals erfolgte aufgrund seiner historischen, militär- und wissenschaftsgeschichtlichen, baugeschichtlichen sowie ortsgeschichtlichen Bedeutung. VRW 08 ist analog zum Entwicklungskonzept Büro hochC Landschaftsarchitektur aus dem Jahre 2014 exakt und symmetrisch zwischen Schießbahn West und Schießbahn Ost angeordnet.

Durch diese Anordnung außerhalb der Schießbahnen wird eine „Bebauung“ der Schießbahnen vermieden, denn die Schießbahnen waren funktionsgemäß ehemals weitgehend frei von Hindernissen und wirkten räumlich wie in den Forst geschlagene Schneisen. Die ehem. Schießbahnen werden durch VRW 08 quasi räumlich markiert. Wie schon in der Festlegungskarte zu erkennen, führt diese Anordnung zum einzigen Windvorranggebiet in der Region, dessen Gestalt und räumliche Ausdehnung ganz eindeutig in Bezug auf ein (Flächen-) Denkmal geprägt wird.

Aus naturschutzrechtlichen Gründen werden die WEA voraussichtlich nicht unmittelbar am Rand der Schießbahnen angeordnet, sondern ca. 50 bis 100 m eingerückt. Dies wird im weiteren Planungsverfahren noch zu präzisieren sein.

Bei der Ausschreibung für diese Windenergieanlagen an Land (WaL) ist darauf zu achten, dass klare Vorgaben (s. Pkt. 1 bis 4.) zur denkmalgerechten Gestaltung und Anordnung der WEA in der Vorrangfläche festgeschrieben werden. Es ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine denkmalgeschützte Substanz beeinträchtigt, zerstört oder umgesetzt wird.

Unter folgenden Voraussetzungen wird eine

Zustimmung der Denkmalbehörden im weiteren Genehmigungsverfahren in Aussicht gestellt:

- Die seitlichen WEA in der nördlichen und südlichen Teilfläche von VRW 08 sind linear in einer geradlinigen Flucht und in gleichem Abstand zueinander anzuordnen, parallel zu den Rändern der Schießbahnen Ost und West, analog wie in den Lageplänen der Vorzugsvariante der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts dargestellt.
- Die sonstigen WEA sind in einem regelmäßig-symmetrischen Abstand zueinander anzuordnen, analog wie in den Lageplänen der Vorzugsvariante der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts dargestellt.
- Es dürfen ausschließlich WEA gleicher Bauart verwendet werden, um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild des Windparks zu erreichen.
- Insgesamt können in den beiden Teilflächen von VRW 08 nach ersten Vorberechnungen (Stand April 2026) bis zu ca. 28 WEA errichtet werden (vgl. Lagepläne der Vorzugsvariante der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts).

Empfehlungen der Verfasser für die Ausschreibung von Windenergieanlagen:

Gemäß § 3 des Erneuerbare-Energien-Sonderabgabengesetz – BbgEESG vom 27.11.2025 haben die Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee anteiligen Anspruch auf den sog. „Wind-Euro“, weil sich der nördliche Teil von VRW 08 auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der südliche Teil auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Am Mellensee befindet. Darüber hinaus befinden sich beide Gemeinden teilweise im Radius von zweieinhalb Kilometern um den Standort der weiteren WEA. Beide Gemeinden haben gem. § 2 einen anteiligen Anspruch von insgesamt 5.000 Euro je Megawatt installierter Leistung und Jahr für die auf ihr Gemeindegebiet entfallende Windenergieanlagen (da diese nach dem 31. Dezember 2025 in Betrieb genommen werden).

Bei ca. 28 WEA kann so ein Sonderabgabenanspruch in Höhe von ca. 140.000,- € pro Jahr entstehen.

Gem. § 6 des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG)

und zur weiteren Akzeptanzsteigerung sollten vergünstigte Strombezugskosten für die anliegenden Gemeinden vertraglich festgeschrieben werden. Es wird daher empfohlen, die angrenzenden Gemeinden Nuthe-Urstromtal und Am Mellensee finanziell mit 0,2 Cent pro Kilowattstunde der eingespeisten Strommenge zu beteiligen.

Die Abstimmung mit UDB und BLDAM ist per Mail am 9.4.2026 erfolgt.

6.2. Abstimmung mit Unterer Denkmalschutzbehörde UDB und Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) zu PV-Anlagen

Anordnung von Photovoltaikanlagen (PVA) im Denkmalbereich des Technischen Denkmals ehem. Heeresversuchsstelle Kummersdorf

Die Etablierung von PVA kann eine energiewirtschaftlich sinnvolle und wirtschaftlich einträgliche Ergänzung zu WEA darstellen. Bereits im Entwicklungskonzept 2014 wurden von den Verfassern auf Start- und Landebahn sowie im südlichen Bereich der Schießbahn West PVA vorgeschlagen.

Ehem. Start- und Landebahn /Flugfeld

Im Rahmen von Abstimmungen mit UDB und BLDAM sowie der Zwischenpräsentation am 6.11.2025 wurde auch die Anordnung von PVA im Denkmalbereich der Liegenschaft vorgestellt und die Auffassung von BDLAM und UDB protokolliert:

Das BLDAM befürwortet demnach die PVA auf den ehem. Start- und Landebahnen des Flugfelds und auch die UDB steht diesem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die genaue Aufstellung und Anordnung gilt es jedoch im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Schießbahn Ost

Die Schießbahn Ost ist durch Sukzession und Waldentwicklung in ihrer räumlichen Ausdehnung nicht mehr wahrnehmbar. Dadurch wird die räumlich

funktionale Erfassbarkeit des technischen Denkmals erheblich erschwert.

Im südlichen Bereich der Schießbahn Ost kann durch die temporäre (20 – 25 Jahre) Anordnung von PVA die räumliche Ausdehnung der Schießbahn West wieder kenntlich gemacht werden. Unweit der in Kummersdorf-Gut vorgesehenen denkmal- und museumsaffinen Nutzungen und im Rahmen von Führungen bietet sich dieser Bereich dafür an. Die PVA sollen durch die Integration von historischen Wegebeziehungen durchquert werden. Da diese Flächen bewaldet und nur teilweise kampfmittel- und altlastenberäumt sind, wird diese Nutzungsoption durch naturschutzfachliche Herausforderungen und erhebliche Beräumungskosten erschwert.

Nach der Nutzungsdauer sollen die PVA wieder demontiert und eine beweidete Heidekrautlandschaft etabliert werden, so wie sie sich nach der Nutzung der Schießbahn und bis in die 1990er Jahre dort etabliert hatte.

Die Denkmalschutzbehörden stehen diesem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die genaue Aufstellung und Anordnung gilt es jedoch im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

BlmA-Flächen

Die bereits kampfmittel-beräumten Flächen der BlmA (ca. 25 ha. inkl. 12 ha im o.g. Bereich der Schießbahn Ost) können eine sinnvolle temporäre Nachnutzungsoption der Liegenschaft darstellen und sind in diesen Bereichen (s. Abb. 58) denkmalrechtlich denkbar. Die Denkmalschutzbehörden stehen diesem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die genaue Aufstellung und Anordnung gilt es jedoch im weiteren Genehmigungsverfahren zu konkretisieren.

PV auf Dachflächen

Für die UDB ist auch die Nutzung von Dachflächen denkmalgeschützter Gebäude für PV unter Auflagen und nach Eignungsprüfung im Einzelfall genehmigungsfähig.

Die Abstimmung mit UDB und BLDAM ist per Mail am 16.4.2026 erfolgt.

7 FAZIT & WEITERFÜHRENDE EMPFEHLUNGEN

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Heeresversuchsstelle werden verschiedene konzeptionelle Bausteine aus dem Fachbeitrag Landes- und Regionalplanung empfohlen. Ein zentraler Schwerpunkt der Liegenschaftsentwicklung liegt auf dem Ausbau erneuerbarer Energien. Hierbei gilt die Windenergienutzung im Vorranggebiet VRW 08 „Kummersdorf-Gut“ als besonders aussichtsreiche wirtschaftliche Perspektive. Vorgesehen ist eine lineare Anordnung der Windkraftanlagen entlang der Außenkanten der beiden Teilgebiete, sodass die historischen Schießbahnen Ost und West sichtbar markiert und zugleich denkmalgerecht berücksichtigt werden. Bei der Standort- und Erschließungsplanung sind zudem die Belange des Natur- und Artenschutzes zu beachten, insbesondere hinsichtlich der Abstände zu angrenzenden Schutzgebieten sowie der zulässigen Anlagen- und Rotorhöhen. Die Planung der Verkehrsflächen und technischen Erschließung der Windkraftanlagen wurde vom Büro Kuntzsch in Abstimmung mit dem bestehenden Waldbrandschutzkonzept durchgeführt. Voraussetzung bleibt die Munitionssuche und -beräumung, wobei voraussichtlich ein gestuftes Vorgehen von Süden nach Norden erfolgen wird.

Als zweite Säule der erneuerbaren Energien wird die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) empfohlen, da diese eine kurzfristig realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Nutzung darstellen. Eine Anlage im südlichen Bereich der Schießbahn Ost – in Anlehnung an das Entwicklungskonzept von 2014 – wird aus konzeptionellen Gründen zur dauerhaften Kenntlichmachung der Schießbahndimensionen

empfohlen, wird jedoch ohne zusätzliche öffentliche Förderung (Kampfmittelberäumung, Rodungsarbeiten, Flächenbegradigung etc.) kaum realisierbar sein.

PV-Freiflächenanlagen im Bereich des Flugplatzes, bzw. der Start- und Landebahnen erscheinen hier wirtschaftlich leichter darstellbar und sollten vorrangig verfolgt werden. Parallel dazu ist eine Überprüfung der Kapazitäten des vorhandenen Stromleitungsnetzes notwendig, gegebenenfalls verbunden mit der Errichtung eines Umspannwerks.

Aussichtsreich erscheint mit dem Ausbau von Windenergieanlagen und Solarparks die Etablierung energieaffiner wirtschaftlicher Nutzungen. Hier sollten in konkreten Machbarkeitsuntersuchungen Möglichkeiten zur Speicherung bzw. Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms vor Ort untersucht werden, beispielsweise durch Batteriespeicheranlagen auf den Flächen der Fahrzeughallen im Südosten der Liegenschaft. Perspektivisch könnte auch die Etablierung stromintensiver Rechenzentren eine sinnvolle Option sein, die den lokal und erneuerbar erzeugten Strom aus Windkraft- und Photovoltaikanlagen direkt und kostengünstig nutzen könnten. Die mit dem auf Eis liegenden Konzept MEKS bereits geschaffenen Grundlagen sollten neu bewertet und mit in die Konzeption energieaffiner Nutzungen einbezogen werden.

Für die nicht naturschutzrechtlich geschützten Waldbestände werden die Fortschreibung und Umsetzung des Forsteinrichtungskonzeptes als dringend notwendig erachtet. Dieses soll eine kurz- bis mittelfristig aktivierbare forstwirtschaftliche Nutzung

ermöglichen und eine stufenweise Bewirtschaftung sowie den nachhaltigen Waldumbau regeln. Hierbei ist eine enge Koordinierung mit der erforderlichen Munitionssuche und -beräumung sowie mit der Erschließungsplanung für die Windkraftstandorte notwendig. Zudem sollten durch die Windenergienutzung und die Photovoltaikanlagen erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Forsteinrichtung verortet und für den Waldumbau genutzt werden.

Darüber hinaus wird empfohlen, gewerbliche Nutzungen in denkmalrechtlich weniger sensiblen Bereichen der Liegenschaft anzustreben. Hierfür kommen insbesondere die Umnutzung bestehender Gebäude und Anlagen in Betracht sowie die Flächen bei Sperenberg und im Bereich der Fahrzeughallen im Süden der Liegenschaft.

Die Entwicklung von laut Auskunft der angrenzenden Gemeinden dringend notwendigen Wohnungsneubauf Flächen ist in enger Abstimmung mit den Gemeinden vorzusehen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind zu schaffen. Diese sollten im Rahmen der Eigenentwicklung und in räumlicher Anbindung an bestehende Siedlungsflächen realisiert werden – unmittelbar westlich des Ortsteils Sperenberg oder/und im räumlichen Zusammenhang und unter Einbeziehung der bestehenden Wohnbauten an der Straße nach Luckenwalde (L 70) im Ortsteil Kummersdorf-Gut. Während bei den nördlichen Potenzialflächen bei Sperenberg die gute Anbindung an Sperenberg eine Lagegunst darstellt, so ist es im Süden die gute räumliche Anbindung an Kummersdorf-Gut mit seiner bestehenden Wohnungsbaustruktur und der Option, denkmalgeschützte Gebäude wie Kommandantenvilla und Hauptkaserne in eine bauliche Entwicklung einzubinden.

Ein Fokus auf der baulichen Entwicklung im Bereich

Kummersdorf Gut erscheint auch deshalb vorteilhaft, weil diese zusammen mit der angestrebten Weiterentwicklung des Museumsbetriebs und der angestrebten touristischen Erschließung eine gebündelte Entwicklung unterstützt.

So kann neben der energiewirtschaftlichen Entwicklung der Liegenschaft die gebietsweise fokussierte wohnungsbauliche Entwicklung zu einem weiteren Nukleus der ganzheitlichen Liegenschaftsentwicklung und -erschließung werden.

Für die wohnungsbauliche Nutzung in einem oder mehr der drei genannten Teilbereiche ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung anhand der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Am Mellensee erforderlich. Es wird empfohlen, eine vertiefende städtebauliche Untersuchung des bevorzugten Teilbereichs der Beamstensiedlung in Kummersdorf-Gut durchzuführen, um eine konzeptionelle Grundlage in ausreichendem Maßstab für die Bebauungsplanung und das Wohnbauvorhaben zu schaffen. Außerdem sind hinsichtlich einer verbesserten Wirtschaftlichkeit der künftigen Wohnnutzung alle möglichen Förderinstrumente (Wohnungsbau, Denkmalschutz) zu eruieren. Mit den zu erwartenden Erlösen aus Pacht- bzw. Betreibereinnahmen insbesondere durch die Windenergienutzung, sollte die Erschließung der Liegenschaft für Tourismus und Naherholung mit dem dafür erforderlichen Wegenetz und insbesondere auch die Weiterentwicklung des Museums kofinanziert werden.

Außerdem können in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden gezielte Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des baulichen Denkmalschutzes finanziell unterstützt werden.

Neben den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus den Eingriffen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie weiterer wohnungs- und gewerbebaulicher

Maßnahmen ergeben werden, können die potenziellen Pachteinahmen oder Verkaufserlöse auch zur komplementären Finanzierung von Naturschutzmaßnahmen herangezogen werden.

Für eine nachhaltige Finanzierung der Liegenschaftsentwicklung im Sinne des Entwicklungskonzepts sind hierzu jedoch weitere Komplementärmittel aus den Förderkulissen von Land Brandenburg, Bund und EU erforderlich und mit einer auch auf landespolitischer Ebene zu koordinierenden Förderstrategie zu verknüpfen.

Eine umfassende Umsetzungsstrategie ist mit den regionalen Akteuren und Kommunen abzustimmen. Hierzu ist die umgehende Einrichtung einer Kontaktgruppe dringend zu empfehlen, wie sie auch als erster Leitsatz der 10 Leitsätze am Ende der Studie angeregt wird:

Es wird empfohlen eine Kontaktgruppe einzurichten, die die Entwicklung der Liegenschaft gemeinsam mit den regionalen Akteuren koordiniert. Halbjährliche Treffen und Arbeitsgruppen.

UMSETZUNGSKONZEPT ALLGEMEIN

Das Entwicklungskonzept legt den Schwerpunkt der möglichen wirtschaftlichen Nachnutzungen primär auf erneuerbare Energien – Windenergieanlagen (WEA) und Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) sowie mögliche EE-ergänzende Nutzungen (Speicheranlagen, Rechenzentren / Server-Farm) und die Forstwirtschaft. Wirtschaftlich nachrangig werden die Wohnnutzung sowie militärische und sonstige gewerbliche Nutzungsoptionen vorgeschlagen.

Tourismus wird weiterhin als wesentlicher Nutzungsaspekt der Liegenschaft angesehen. Die Umsetzung der Museumskonzeption im Umfang der im Entwicklungskonzepts 2014 vorgeschlagenen Varianten wird jedoch als nicht finanzierbar angesehen. Es wird eine erlösorientierte Finanzierung eines zeitgemäßen Museumsbetriebs und ein museumspädagogisches Konzept inkl. Ausstellungsanpassung und Besucherlenkung vorgeschlagen.

Voraussetzung für jegliche Nutzung auf der Liegenschaft sind die Munitionssuche und -beräumung auf der jeweiligen Fläche. Die bereits i.V.m. der Anlage der Waldbrandschutzwegen und -schneisen beräumten und freigegebenen Flächen stellen eine wichtige Vorleistung seitens des Landes Brandenburg dar, die z.B. Nachnutzungen wie den Erneuerbaren Energien und touristischen Führungen zugutekommen. Bei den einzelnen Nutzungen ist das jeweilige Erfordernis bzw. der "Grad" der Munitionssuche und -beräumung frühzeitig mit der zuständigen Behörde abzustimmen,

um unnötige Kosten zu vermeiden. Aufgrund der Vornutzung des Flugplatzes in Sperenberg ist möglicherweise nur eine formelle Munitionsfreigabe für die umfangreichen Flächen erforderlich, was die kurzfristige Umsetzung der vorgeschlagenen Nutzung für PV-FFA ermöglichen müsste.

Bei allen konzeptionell vorgeschlagenen Nachnutzungen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden des Landkreises Teltow-Fläming, ggf. auch mit der oberen Landesbehörde erforderlich. Auch wenn die Abstimmungen im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts eine weitgehende Einigkeit erreichen konnten, sind in den weiteren Planungsverfahren mögliche Konflikte frühzeitig zu identifizieren und zu vermeiden. Durch eine frühzeitige Einbindung der UDB, der UNB und des für die Genehmigung von WEA zuständigen Landesamtes für Umwelt (LfU) können die Verfahren zur Genehmigung und Umsetzung der jeweiligen Nutzungen optimiert werden.

Das Umsetzungskonzept, eigentlich nicht Gegenstand der Beauftragung, kann nur ein erster Vorschlag zur Orientierung sein.

Es wird empfohlen, nach Abschluss und Verabschiedung des Entwicklungskonzepts weitergehende und vertiefende Untersuchungen und Machbarkeitsstudien zu veranlassen und die Bauleitplanung entsprechend

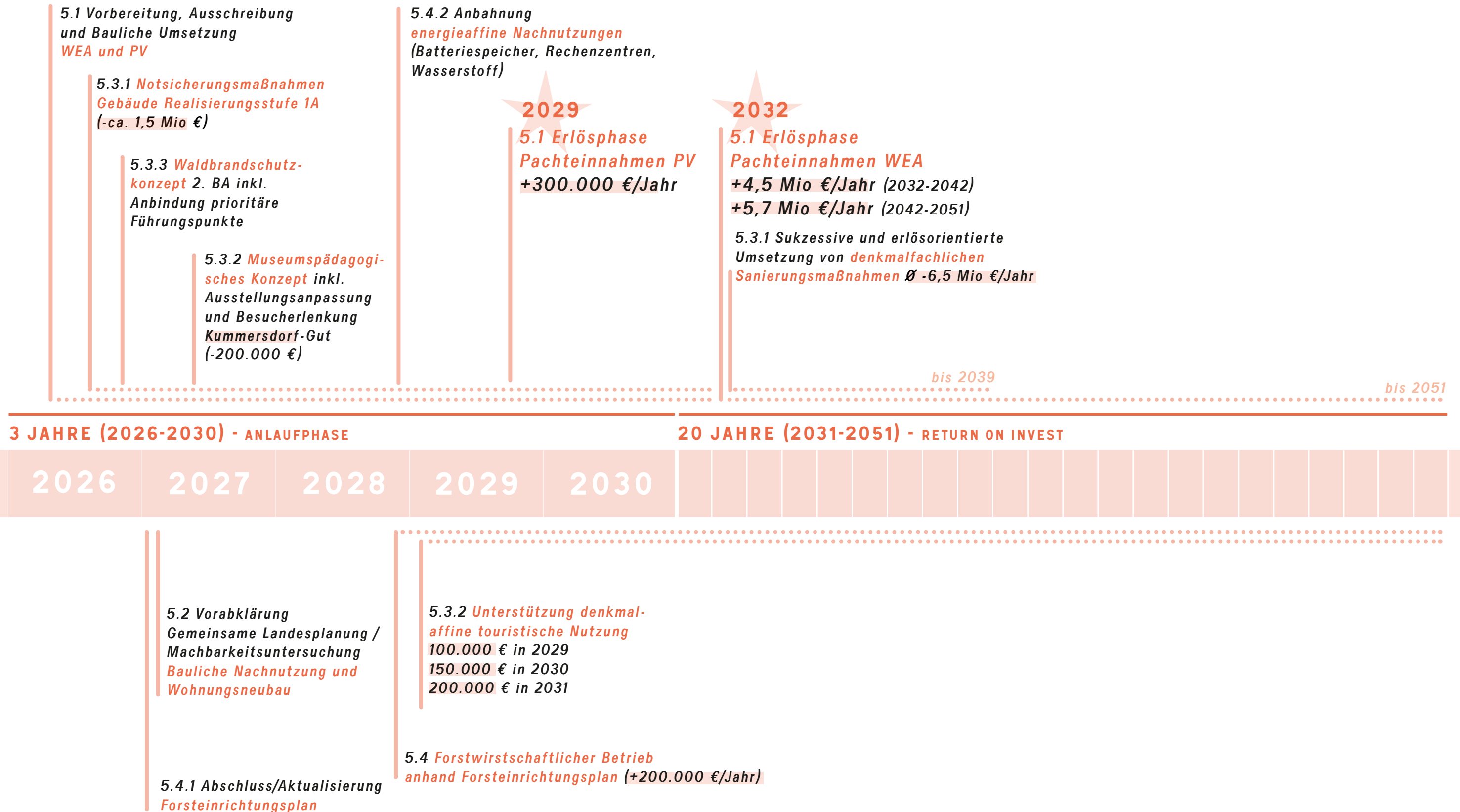
anzuschieben.

Bei der Ausschreibung der Windparkinvestitionen, müssen denkmal- und landschaftsarchitektonische Belange, wie im Entwicklungskonzept umrissen, detailliert und verpflichtend gefordert werden. Hier empfiehlt es sich, Prof. Sören Schöbel von der TU München, der bereits bei der Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes beratend mitgewirkt hat, einzubeziehen: <https://www.professoren.tum.de/schoebel-rutschmann-soeren>. Mit dem nun weitgehend abgestimmten Ausbau der Windenergie auf der Liegenschaft und den dadurch kontinuierlich abgesicherten Einnahmen, sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen der kulturlandschaftsorientierte und denkmal- sowie naturschutzkonforme Konzeptansatz maßstäblich vertieft werden.

Die Notsicherung weiteren priorisierten Gebäudebestands und deren teilweise Sanierung sowie die qualifizierte Weiterentwicklung von Museum, Führungsangeboten, Tourismus und Naherholung sowie von gebietsvernetzenden Erschließungsstrukturen sind hierbei einige zentrale Aspekte.

Einige Entwicklungsoptionen wie Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung stehen noch unter dem Vorbehalt, dass zunächst geeignete Investoren und Projektentwickler sowie Fördermittel akquiriert werden müssen.

ZEITSTRAHL 2026-2051



UMSETZUNGSKONZEPT ERNEUERBARE ENERGIEN

Windenergieanlage (WEA)

1. Vorab-Abstimmung der Anzahl und Standorte, räumliche Vorgehensweise (z.B. vom Süden nach Norden) und ggf. Phasierung der WEA u.a. mit den relevanten Behörden, u.a. UDB, UNB, BLDAM, LfU, UABB und der Regionalen Planungsgemeinschaft; Klärung der erforderlichen Fachgutachten oder Voruntersuchungen, z.B. zum Artenschutz und zu Bodendenkmalen, in Abstimmung mit der UNB bzw. der UDB

2. Prüfung der technischen Erschließung; Anfrage bei den zuständigen Leitungsträgern bezüglich Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten

3. Interessenbekundungsverfahren für die Errichtung und Betrieb der WEA; ggf. Konsortium anzustreben, um wirtschaftliche Absicherung zu gewährleisten

4. Ausschreibungsverfahren für die Verpachtung bzw. Veräußerung der entsprechenden Flächen sowie für die Errichtung und Betrieb der WEA. Bei der Ausschreibung ist darauf zu achten, dass klare Vorgaben zur denkmalgerechten Anordnung der WEA in der Vorrangfläche festgeschrieben werden. Insbesondere ist damit eine absolut lineare, geradlinige Anordnung parallel zu den Rändern der Schießbahnen gemeint und eine gleichmäßige Verteilung der WEA im Vorranggebiet, so wie exemplarisch in den Lageplänen der Vorzugsvariante dargestellt. Es wird dringend empfohlen, zur Akzeptanzsteigerung vergünstigte Strombezugskosten für die anliegenden Gemeinden vertraglich festzuschreiben.

5. Vergabe des Zuschlags; Abschluss des Pachtvertrages

6. Munitionssuche und -beräumung der Standorte inkl. räumlichen Umgriffs und Erschließungsflächen

7. Verkehrliche und technische Erschließung der WEA-Standorte; ggf. Errichtung der notwendigen Infrastrukturen wie z.B. Trafostationen, Umspannwerke o.Ä.

8. Genehmigungsverfahren für die WEA nach BImSchV in Abstimmung mit dem zuständigen LfU

9. Umsetzung

Synergien

- Munitionssuche und -beräumung i.V.m. dem Waldbrandschutzkonzept
- verkehrliche und technische Erschließung i.V.m. PV-FFA auf den Start- und Landebahnen, Wohnungsneubau, touristische Wegeführungen (Museum)
- A+E-Maßnahmen, z.B. zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen, zum Waldumbau usw.
- mögliche Nutzung des durch die EE erzeugten Strom durch den Wohnungsbau
- mögliche Zwischenspeicherung des Stroms in Speichieranlagen (Batterien); ggf. Errichtung i.V.m. den WE
- Abfallberäumung und Altlastuntersuchung

Photovoltaikanlagen

1. Vorab-Abstimmung der Standorte mit der Gemeinde Am Mellensee und den relevanten Behörden, u.a. Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung LK TF, UDB, UNB, BLDAM, UABB; Klärung der erforderlichen Fachgutachten oder Voruntersuchungen, z.B. zum Artenschutz und zu Bodendenkmalen, in Abstimmung mit der UNB bzw. der UDB

2. Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde Am Mellensee zur planungsrechtlichen Sicherung des anvisierten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" und der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließung

3. ggf. Interessenbekundungsverfahren für die Errichtung und Betrieb der PV-FFA; gesondert nach Standort vs. gebündelt

4. Vergabe des Zuschlags; Abschluss des Pachtvertrages

5. Munitionssuche und -beräumung der Standorte inkl. räumlichen Umgriffs und Erschließungsflächen; beim Flugplatz Sperenberg noch zu prüfen

6. verkehrliche und technische Erschließung der PV-FFA-Standorte; ggf. Errichtung der notwendigen Infrastrukturen wie z.B. Trafostationen, Umspannwerke o.Ä.

7. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

8. Genehmigungsplanung für die PV-FFA in Abstimmung mit dem zuständigen LfU

9. Umsetzung

Synergien

- Munitionssuche und -beräumung i.V.m. dem Waldbrandschutzkonzept
- verkehrliche und technische Erschließung i.V.m. WEA-Standorten auf Vorranggebiet Windenergienutzung (VRW), Wohnungsneubau, touristische Wegeführungen (Museum)
- A+E-Maßnahmen, z.B. zur Sicherung und Entwicklung von Biotopen, zum Waldumbau usw.
- mögliche Nutzung des durch die EE erzeugten Stroms durch den Wohnungsbau, Rechenzentrum / Server-Farm, gewerbliche Nutzungen
- mögliche Zwischenspeicherung des Stroms in Speichieranlagen (Batterien); ggf. Errichtung i.V.m. den PV-FFA
- Abfallberäumung und Altlastuntersuchung

UMSETZUNGSKONZEPT WOHNUNGSBAU UND GEBÄUDESANIERUNG

Wohnungsbau

1. Vorab-Klärung mit der Gemeinsamen

Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg; Anfrage nach Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der grundsätzlichen planerischen Machbarkeit des Wohnungsneubaus

2. Prüfung der technischen Erschließung; Anfrage bei den zuständigen Trägern der Ver- und Entsorgung bezüglich Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten

3. Entscheidung über Erhalt und Instandsetzung

vs. Rückbau und Neubau bestehender Bauten in den zwei Teilbereichen Sperenberg und Kummersdorf-Gut;

4. Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

durch die Gemeinden Nuthe-Urstromtal (Sperenberg) und Am Mellensee (Kummersdorf-Gut) zur planungsrechtlichen Sicherung der anvisierten Wohnnutzung und der erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließung

5. Rückbau der nicht erhaltenswerten Gebäude und Anlagen; Freimachung des Teilbereichs (ggf. als Vorleistung des Landes unter Federführung der BBG)

6. Konzeptentwicklung für den Wohnungsneubau, z.B. im Rahmen eines Gutachter- oder Wettbewerbsverfahrens

7. Interessenbekundungsverfahren für den Erwerb der Fläche und Wohnungsneubau unter Bauträgern und Investoren

8. Ausschreibungsverfahren für den Erwerb der Fläche und Wohnungsneubau

9. Auswahl des Bauträgers und Investors

10. ggf. Anpassung des Entwicklungskonzeptes und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans

11. Vorplanung Erschließungsmaßnahmen und Hochbau (Wohnungsbau)

12. Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

13. Genehmigungsplanung

Erschließungsmaßnahmen und Hochbau (Wohnungsbau)

14. Ausführungsplanung

15. Umsetzung

Gebäudesanierung

1. Nutzungskonzept

2. Bauaufnahme und Schadensermittlung

3. Sanierungs- bzw. Sicherungskonzept

4. Förderanträge

5. Konzept Erschließungsmaßnahmen

6. Vorabstimmung planungsrechtlicher und denkmalrechtlicher Belange, ggf. Bauvoranfrage

7. Genehmigungsplanung inkl. Statik und Holzschutzgutachten

8. Ausführungsplanung

9. Umsetzung

Synergien

- verkehrliche und technische Erschließung i.V.m. PV-FFA auf den Start- und Landebahnen
- A+E-Maßnahmen, z.B. zur Sicherung von Biotopen, zum Waldumbau usw.
- Mögliche Nutzung des durch die EE erzeugten Stroms.

Zusammenfassend wurden 10 Leitsätze formuliert, die als leitende Basis für eine koordinierte und nachhaltige Umsetzung des Entwicklungskonzepts dienen können.

10 LEITSÄTZE

FÜR EINE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER HEERESVERSUCHSSTELLE KUMMERSDORF-GUT UND DES EHEMALIGEN FLUGHAFEN SPERENBERG

1. KOMMUNIKATION VERBESSERN.

Es wird empfohlen, eine Kontaktgruppe einzurichten, die die Entwicklung der Liegenschaft gemeinsam mit den regionalen Akteuren koordiniert. Halbjährliche Treffen und Arbeitsgruppen.

2. WINDENERGIE ALS ENTWICKLUNGSMOTOR GESTALTEN.

Die im Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming ausgewiesene Vorrangfläche für Windenergienutzung VRW 08 sollte umgehend entwickelt und kulturlandschaftsverträglich gestaltet werden. Energieaffine Nutzungen (Speichertechnologien, Batteriespeicher, Rechenzentren...) prüfen.

3. GEBÄUDE V.A. IM BEREICH KUMMERSDORF-GUT GEMÄß PRIORITÄTENLISTE SICHERN UND ZUGÄNGLICH MACHEN.

Aufgrund der Nähe zum Museum und der Geschlossenheit der historischen Kasernenanlage erscheint hier eine stufenweise Entwicklung der historischen Denkmalstrukturen zielführend möglich.

4. WOHNUNGSBAU IN KUMMERSDORF-GUT UND BEI SPERENBERG.

Sanierung und teilweiser Neubau, idealerweise auf den Gebäudegrundflächen bestehender auch historischer Gebäude in Kummersdorf-Gut.

Neubau von Wohnungen im ehemaligen Wohnstandort Schumkalager/am Heegesee.

5. FORSTEINRICHTUNGSPLAN FORTSCHREIBEN.

Der Zwischenstand des FEP ist aus dem Jahre 2014. Der Gesamtplan ist die Basis für eine nachhaltige Forstwirtschaft und die langfristige Ertragssicherung.

6. PHOTOVOLTAIK-FFA KONZEPTIONELL ETABLIEREN.

Auf den Start- und Landebahnen sowie ggf. in der Breitenausdehnung der Schießbahn Ost sollen temporär PV-Freiflächenanlagen integriert werden. Ebenfalls auf kampfmittelberäumten Flächen der BImA, sofern das Moratorium für eine Re-Konversion hierfür aufgehoben wird.

7. ERTRÄGE UND PACHTEINNAHMEN AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT NUTZEN.

Erträge aus der Nutzung Erneuerbarer Energien sollen der Liegenschaft zugutekommen. Insbesondere auch für museumsaffine Nutzungen und Denkmalschutzmaßnahmen.

8. DIE BARRIEREWIRKUNG DER LIEGENSCHAFT SOLL GEMINDERT WERDEN.

Durch Restriktionen und die eingeschränkte Zugänglichkeit wird eine verträgliche Nutzung der Liegenschaft erschwert. Durch Stärkung ausgewählter Wegeverbindungen und Beschilderung v.a. in Ost-Westrichtung sollen Querungsmöglichkeiten für RadfahrerInnen und FußgängerInnen verbessert werden.

9. SYNERGIEN ZWISCHEN NATURSCHUTZ, DENKMALSCHUTZ UND LIEGENSCHAFTSERSCHLIEßUNG NUTZEN.

Wie bei den für Naturschutzaufgaben relevanten Brandschutzschneisen gibt es auch Synergien im Bereich der auf 20 Jahre begrenzten PV-Freiflächenanlagen (langfristig Förderung Heidekraut-Landschaft).

10. INFRASTRUKTUR FÜR DENKMALAFFINE TOURISTISCHE NUTZUNGEN BEREITSTELLEN.

Das Museum soll mit einem zeitgemäßen museumspädagogischen Konzept weiterentwickelt und langfristig gesichert werden. Da sich die Geschichte der Heeresversuchsstelle für BesucherInnen am besten im Gelände erschließt, soll die Zugänglichkeit von ausgewählten Führungszielen verbessert werden.

9. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze und Verordnungen

- BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz)
- BImSchG – Bundes-Immissionsschutzgesetz 2025
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, §§ 45b, 45c 2024
- EEG 2023 – Erneuerbare-Energien-Gesetz, §§ 2, 6 2023
- WindBG (2023) – Windenergieflächenbedarfsgesetz 2023
- LWaldG Brandenburg – Landeswaldgesetz § 4 2014
- AGW-Erlass zu §§ 45b/c BNatSchG 2023

Landes- und Regionalplanung

- LEPro 2007 – Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007
- LEP HR – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (insb. Z 5.5, Z 6.2) 2019
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf 2025
- Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 – Region Havelland-Fläming 2024

Programme / Projekte / Institutionen

- IKEM – Projekt „GRAL – Green Areal Lausitz“ 2022
- ESF Brandenburg 2026
- Mobilität Brandenburg 2026
- MEKS Sperenberg

Onlinequellen

- Bundesnetzagentur: https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/Ausschreibungen/Solaranlagen1/artikel.html?utm_source=chatgpt.com
- Historisch-Technisches Museum Peenemünde – „Versuchsstelle Kummersdorf“
- FKVV Fördervereins der Verkehrs-Versuchsanlage Horstwalde e. V. - Artikel „BAM / Howa“ 2026

Presse

- MAZ Online, 20.04.2018

darüber hinaus gibt es umfangreiches internes Textmaterial aus Schriftverkehren und Abstimmungsterminen. Diese werden dem Auftraggeber mit der Abschlussdokumentation zur Verfügung gestellt.

10. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Baumwuchs in eingefallenem Gebäude (Foto, hochC, 2025)	Abb. 37:	Streckenplan Königlich Preußische Militäreisenbahn (K.M.E.), Quelle: Kurt Pierson, 1978
Abb. 2:	Transportinfrastruktur (Landesentwicklungsplan, Berlin-Brandenburg, 2009)	Abb. 38:	Das Schöneberger Stationsgebäude der Preußischen Militäreisenbahn an der Kolonnenstraße 31, straßenseitig, Blickrichtung Norden, Postkarte um 1910 www.inseltour-berlin.de
Abb. 3:	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Plankarte, Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, 2013)	Abb. 39:	Übersichtskarte der Konversionsflächen in Brandenburg (Foto, Bericht der Landesregierung Land Brandenburg, 2007)
Abb. 4:	Landebahn des ehem. Flugplatz Sperenberg (Foto, hochC, 2025)	Abb. 40:	Hauptkaserne im Kummersdorf-Gut (Foto, hochC, 2025)
Abb. 5:	Übersichtskarte der Liegenschaft (Plankarte, hochC, 2025)	Abb. 41:	Windeignungskarte (Abbildung, Regionalplan, 2024)
Abb. 6:	Übersichtsdarstellung Kontamination Boden (GICON 2008)	Abb. 42:	Funktionsbereiche der Heeresversuchsanstalt der (Plankarte, hochC, 2014)
Abb. 7:	Übersichtsdarstellung Kontamination Grundwasser (GICON 2008)	Abb. 43:	Übersichtskarte der Denkmalschutz Einzelobjekte (Plankarte, hochC, 2014)
Abb. 8:	Standorte Freiwillige Feuerwehr (Übersicht, hochC, 2014)	Abb. 44:	Gebäude in Gottow (Foto, hochC, 2025)
Abb. 9:	Bauschutt von eingefallenen Gebäuden (Foto, hochC, 2025)	Abb. 45:	Rückseite der Hauptkaserne (Foto, Andreas Kern, 2025)
Abb. 10:	Schotter und Trümmer der eingefallenen Gebäude (Foto, hochC, 2025)	Abb. 46:	Übersichtskarte der MaP Plangebiete (Plankarte, Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2013)
Abb. 11:	Datenauszug: Sperenberg/Kummersdorf-Gut, Kreisverwaltung Teltow-Fläming	Abb. 47:	Freiflächen und Vegetationsgebiete (Foto, hochC, 2023)
Abb. 12:	Daten Auszug: Liegenschaftskomplex, Kreisverwaltung Teltow-Fläming	Abb. 48:	Übersichtskarte des Gebiets (Plankarte, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, 2014)
Abb. 13:	Teilansicht EE/ Altlasten Flächen (BlmA, 2025)	Abb. 49:	Fichte im Norden Kummersdorf (Foto, hochC, 2025)
Abb. 14:	Hergerichteter Brandschutzweg (Foto, hochC, 2025)	Abb. 50:	Übersichtskarte Denkmalschutz mit historischen Wegeverbindungen (Plankarte, hochC, 2025)
Abb. 15:	Brandschutzschneise (Foto, hochC, 2025)	Abb. 51:	Alte Wegeverbindung zwischen Forstflächen (Foto, hochC, 2025)
Abb. 16:	Brandschutzschneise (Foto, hochC, 2025)	Abb. 52:	Konversionskonzept des Gebiets (Perspektive, hochC, 2025)
Abb. 17:	Brandschutzweg (Foto, hochC, 2025)	Abb. 53:	Gesamtkonzept (hochC, 2025)
Abb. 18:	Waldbrandschutzkonzept - Übersichtsplan (Ingenieurbüro Döring, 2025)	Abb. 54:	Axonometrie der Liegenschaft mit 28 WEA (hochC, 2025)
Abb. 20:	Ansicht des Zeughauses von Nordwesten erbaut 1890 (Foto, hochC, 2014)	Abb. 55:	Übersichtskarte der Windenergieanlagen (Büro Kuntzsch, 2025)
Abb. 19:	Kaserne Sperenberg Pionierübungsplatz (Historische Postkarte, um 1930)	Abb. 56:	Tortendiagramm - Finanzierungs- und Betriebskosten (Büro Kuntzsch, 2025)
Abb. 22:	Eines der Messhäuser an der Schießbahn Ost, erbaut um 1930 (Foto, hochC, 2014)	Abb. 57:	Axonometrie der Liegenschaft mit 18 WEA (hochC, 2025)
Abb. 21:	Klimasimulationshalle in der Kraftfahrzeugsversuchsstelle um 1930 (Foto, hochC, 2014)	Abb. 58:	Teilansicht EE/ Altlasten Flächen (BlmA, 2025)
Abb. 23:	Einordnung in Bauzustandklassen	Abb. 59:	Weidende Schafe unter PV-Modulen
Abb. 25:	Nicht fertig gestellter Bau der Montagehalle für den Mauspanzer, erbaut bis 1945 (Foto, hochC, 2014)	Abb. 60:	Donutdiagramm - Einnahmen und Ausgaben PV-FFA (Büro Kuntzsch, 2025)
Abb. 24:	Ehemalige Großbäckerei im Gebiet Schumkasee, erbaut um 1980 (Foto, hochC, 2014)	Abb. 61:	Energiespeicher in Heuchelheim www.bayern-innovativ.de [26.02.26]
Abb. 26:	Tower im Flugplatzgelände (Foto, hochC, 2014)	Abb. 62:	2-3 Teilkarte Wohnungsstandorte Sperenberg M 1:200 (Kern)
Abb. 27:	Verfallenes Gebäude im Süd-Osten von Kummersdorf (Foto, hochC, 2025)	Abb. 63:	Übersicht Teilkarten (Kern, 2025)
Abb. 28:	Ruinen brandgeschädigter Gebäude im Bereich Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)	Abb. 65:	2-2 Teilkarte Wohnungsstandorte Kummersdorf-Gut M 1:200 (Kern)
Abb. 29:	Offizierskasino in Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)	Abb. 66:	Teilgebiet Kummersdorf-Gut (Kern, 2026)
Abb. 30:	Wohngebäude aus der WGT-Zeit in Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)	Abb. 67:	Kommandantur im Kasernengelände Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)
Abb. 31:	Fahrzeughallen in Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)	Abb. 68:	Teilgebiet Sperenberg (Kern, 2026)
Abb. 32:	Flugzeughalle (Hangar), Flugplatz Sperenberg (Foto, Andreas Kern, 2025)	Abb. 69:	Wasserturm in Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)
Abb. 33:	Übersichtskarte Museum in der Natur (Plankarte, hochC, 2014)	Abb. 70:	Wagenhalle im Kasernengelände Kummersdorf-Gut (Foto, Andreas Kern, 2025)
Abb. 34:	Übersicht über die Bereiche und Standorte des Museums (Plankarte, hochC, 2014)		
Abb. 35:	Übersicht über die relevanten Standorte im Bereich Süd (Plankarte, hochC, 2014)		

- Abb. 71: Raketenversuchsstelle Ost (Foto, Andreas Kern, 2014)
- Abb. 72: Karte der Liegenschaft mit Führungspunkten (hochC, SLF)
- Abb. 73: Versuchsstelle Ost (hochC, 2025)
- Abb. 74: Versuchsstelle West (hochC, 2025)
- Abb. 75: Versuchsstelle Gottow (hochC, 2025)
- Abb. 76: Überreste Schuhmannscher Turm (Kaim, 2026)
- Abb. 77: Überreste Beobachtungsbunker (hochC, 2025)
- Abb. 78: Überreste Vereinigtes Panzer- und Gewölbeziel (hochC, 2025)
- Abb. 79: Zielfeld West (hochC, 2025)
- Abb. 80: Karte mit Wegebeziehungen (hochC)