Rahmenkonzept für die Konversion des Bundeswehrstandortes Stern-Buchholz

**Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz
Bearbeiter: Holger Oertel**

Juli 2006

1 Ausgangslage

Die Bundeswehr plant, den Standort Stern-Buchholz im Jahr 2007 zu schließen. Der westlich der B 106 liegende Schießplatz soll allerdings noch bis mindestens 2009 von dem Bundeswehrstandort in Hagenow sowie der Polizei für Schießübungen genutzt werden.

Nach Bekannt Werden der Schließungspläne kam es im Juni 2005 zu ersten Kontakten der Stadtverwaltung mit der Standortverwaltung der Bundeswehr. In den Monaten Oktober bis Dezember 2005 führten Vertreter des Büros des Oberbürgermeisters, des Dezernates II und der Ämter für Liegenschaften sowie Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz mit Vertretern der Bundeswehr vor Ort Gespräche. Darin wurden die Möglichkeiten und Probleme einer zivilen Nachnutzung des Standortes erörtert.

Im Ergebnis dieser Gespräche hat die Stadtverwaltung unter der Leitung des Büros des Oberbürgermeisters in den folgenden Monaten auf der Grundlage vorhandener Unterlagen Entwicklungspotentiale und -restriktionen für eine Nachnutzung der verschiedenen Flächen-teile (Kasernenstandort - bebaute Bereiche/Wald, Standortübungsplatz/Schießplatz) ermittelt und weitere Handlungserfordernisse formuliert.

Mit diesem Rahmenkonzept wird die Bestandsaufnahme dokumentiert und darauf aufbauend Möglichkeiten für eine zivile Nachnutzung dargestellt

Dabei ist zu beachten, dass der Standort nicht in Konkurrenz zu bestehenden gut erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet treten darf. Das gilt insbesondere für das Industriegebiet Göhrener Tannen, aber auch die Baufelder in Schwerin – Süd.

Die Ergebnisse der Bestandserfassung geben Hinweise auf die Potentiale aber auch Probleme bzw. Restriktionen bei der Konversion dieses Standortes.

2 Bestand und Bewertung

2.1 Kasernenanlage

Die Kasernenanlage ist gekennzeichnet durch einen Komplex von ein- bzw. mehrgeschossige Gebäuden, die - größtenteils in Funktionsbereichen angeordnet - als Mannschaftsunterkünfte, Büros, Werkstatt und Lager sowie für die Versorgung oder den Sport genutzt werden. Auf dem weitläufigen Gelände sind die Gebäudekomplexe durch Rasenflächen sowie waldartige Gehölzbestände untergliedert. Dieser Anteil an Grün- bzw. Freiflächen hat sich nach diversen Gebäudeabrissen in den 1990er Jahren ständig vergrößert.

2.1.1 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen, soweit sie noch in Nutzung sind, befinden sich augenscheinlich in einem guten Zustand, einige Gebäude sind grundlegend modernisiert; die Sportanlagen mit Schwimmbad, Sporthalle und Spielfeldern wurden nach der Wende vollständig neu errichtet und sind technisch auf dem neuesten Stand. Lagerhallen sind in großem Umfang vorhanden. Sie wurden teilweise modernisiert. Diverse nicht mehr genutzte Gebäude sind dagegen baufällig.

Die Erschließungsstraßen auf dem Gelände wurden kaum verändert (Betonplatten), ein Fußweg an der Haupteinfahrt sowie verschiedene Stellplatzanlagen neu angelegt.

2.1.2 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsanlagen wurden teilweise grundlegend saniert. Die Wasserversorgung wurde im Jahr 2000 durch den Bau einer Ringleitung, die bis auf einige außen liegende alle

Gebäude erfasst, erneuert. Das Abwasserrohrnetz ist dagegen in einem schlechten Zustand. Die Leitungen liegen 4 bis 5 Meter tief und wurden bisher lediglich stellenweise repariert.

Die Wärmeversorgung aller Gebäude erfolgt zentral durch ein modernisiertes Heizkraftwerk über eine weitgehend erdverlegte Ringleitung. Inwieweit eine separate Versorgung verschiedener Nutzer auf dem Gelände unter diesen Voraussetzungen technisch mit vertretbarem Aufwand möglich ist, bedarf weiterer Prüfungen.

Das Kasernengelände verfügt über einen Gleisanschluss an die Bahnstrecke Parchim – Schwerin. Die Gleisanlagen einschließlich Verladerrampe im Norden des Gebietes wurden noch 2004 erneuert.

2.1.3 Altlasten

Aufgrund der Jahrzehnte langen, militärischen Nutzung ist bei dem gesamten Gelände von Altlasten mit der Folge einer Boden-, eventuell auch Grundwasserbelastung auszugehen.

Der Bereich wird durch den Munitionsbergungsdienst M/V gegenwärtig grundsätzlich als kampfmittelbelastet eingestuft. Solange die militärische Nutzung aufrecht erhalten bleibt, wird von keiner Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgegangen. Bei einer Änderung in zivile Nutzung wird jedoch vorab eine Neubewertung durch den Munitionsbergungsdienst M/V erforderlich.

Außerdem ist eine Belastung mit Kampfstoffen aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Aus vorliegenden Berichten sowie Auswertungen von alten Luftbildern aus den 1940er und 1950er Jahren wird davon ausgegangen, dass auf der Liegenschaft während des 2. Weltkrieges mit Kampfstoffen umgegangen wurde. Dabei wird auch eine Konfektionierung von Kampfstoffgranaten im Kasernenbereich angenommen.

Zwar wurde Anfang der 1990er Jahre durch die Bundeswehr bzw. durch beauftragte Ingenieurunternehmen Altlastverdachtsstandorte auf dem Kasernengelände visuell erfasst, soweit erforderlich, durch Probenahmen und Analysen geprüft und bezüglich des Gefahrenpotenzials bewertet. Von den 43 aufgenommenen Verdachtsstandorten wurden in der Folge 36 Standorte aus dem Altlastenprogramm der Bundeswehr als Standort ohne Handlungsbedarf entlassen. Für ein Tanklager und eine Werkstatt, für die wegen Weiternutzung noch keine abschließende Bewertung möglich ist, sowie fünf Sickerteiche besteht weiter Handlungsbedarf. Bei den Sickerteichen ist das Sediment durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet und bedarf noch der ordnungsgemäßen Entsorgung. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Schadstoffbelastung der Sedimente wurde auf Grund der Prüfergebnisse von jeweils im Abstrom errichteten Grundwassermessstellen bislang ausgeschlossen.

Aus Sicht der Stadt besteht allerdings zusätzlicher Prüfbedarf durch Verdachtsmomente bzgl. weiterer Belastungen aus den genannten früheren Nutzungen zu Zeiten des deutschen Reiches und der DDR. Aufgrund des derzeit vorliegenden Materials ist nicht festzustellen, ob und inwieweit diese in der vorliegenden Altlastenuntersuchung der Bundeswehr berücksichtigt wurden.

Es liegt bisher auch kein gutachtlicher Bericht vor, der als Grundlage für eine behördliche Freigabe verbindlich feststellt, dass von den betroffenen Liegenschaftsteilen keine Gefährdungen für Schutzgüter ausgehen und damit eine Nachnutzung ohne Einschränkungen möglich ist.

2.1.4 Arten und Biotope

Durch die fehlende öffentliche Zugänglichkeit der Flächen in der Vergangenheit liegen Daten zu Arten und Biotopen, die zur Bewertung der Freiflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen können, nur eingeschränkt vor. Hinweise liefert die forstliche Standortkartierung der Gehölzbestände auf dem zentralen Kasernengelände und des angrenzenden Waldes aus den 1990er Jahren sowie die auf einer Luftbildauswer-

tung beruhende Biooptypenkartierung im Rahmen der Landschaftsplanung. Danach ist insbesondere bei den Buchenbeständen des zentralen Kasernengeländes aufgrund ihres Alters von einer hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Die größeren Gehölzbestände sowie die Waldflächen auf dem Kasernengelände werden nicht von der Bundeswehr sondern der Bundesforstverwaltung unterhalten. Diese bleibt auch nach Abzug der Bundeswehr für diese Flächen zuständig.

2.1.5 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude gibt es auf dem Kasernengelände nicht. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.2 Standortübungsgelände und Schießplatz

Bei dem Standortübungsgelände und dem Schießplatz handelt es sich um große Freiflächen, die bedingt durch die Nutzung niedere, überwiegend grasartige Vegetation ohne Gehölze aufweisen und von einigen unbefestigten Wegen durchzogen werden. Begrenzt werden diese Bereiche durch Wald in forstlicher Nutzung.

Während die Bundeswehr die Kaserne 2007 räumt, wird der Schießplatz von ihr sowie von der Polizei noch bis 2009 genutzt.

2.2.1 Altlasten

Auch dieser Bereich wird durch den Munitionsbergungsdienst M/V gegenwärtig grundsätzlich als kampfmittelbelastet eingestuft. Nach den historischen Luftbildern befand sich am Übergang des Übungsgelände zum heutigen Kasernenkomplex eine Abfüllanlage für Kampfstoffe und außerdem eine Kläranlage. Analysen von Bodenproben aus den 1990er Jahren im Schießplatz- und Ausbildungsbereich ergaben bei Arsen gegenüber dem zu erwartenden geogenen Hintergrund leicht erhöhte Schadstoffwerte. Eine Belastung mit einem konkreten Gefahrentatbestand wurde bisher allerdings nicht gefunden.

2.2.2 Arten und Biotope

Bei den Vegetationsbeständen der Freiflächen von Standortübungs- und Schießplatz ist aufgrund der besonderen Standortbedingungen und -nutzungen von einer hohen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Genauere Aussagen dazu sind aber erst nach Auswertung von noch in diesem Jahr geplanten Kartierungen möglich.

2.2.3 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen oder Bodendenkmale sind für den Bereich des Standortübungsgeländes nicht registriert.

3 Eigentumsverhältnisse

Das zentrale Kasernengelände, der Schießplatz und das Standortübungsgelände befinden sich im Besitz der Bundesrepublik Deutschland. Bis auf wenige Ausnahmen gilt das auch für die unmittelbar angrenzenden Waldflächen. Für die Verwaltung der Flächen im Besitz des Bundes sind allerdings verschiedenen Stellen verantwortlich. Für alle militärisch genutzten Flächen liegt die Zuständigkeit bei der Bundeswehrverwaltung für die Waldflächen bei der Bundesforstverwaltung.

4 Entwicklungspotentiale

4.1 Kasernenstandort

Die **Potentiale** des Kasernenstandortes im Hinblick auf eine Nachnutzung bestehen insbesondere in

- einer günstigen verkehrlichen Erschließung (B106, geplanter Autobahnzubringer, Gleisanschluss),
- dem sanierten Gebäudebestand in sehr gutem Zustand,
- dem modernen Sportanlagenkomplex mit Sporthalle, Schwimmbad und Sportfreianlagen,
- günstigen Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung bzw. Nachnutzung an vorhandenen Erschließungsstraßen im Bereich der bereits entfernten bzw. der abgängigen Gebäude,
- Wiederbewaldung von Freiflächen im Übergang zum Wald eventuell als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

Restriktionen und Risiken ergeben sich insbesondere aus

- der nicht vollständig geklärten Altlastensituation,
- dem Bestand an unsanierten, baufälligen Gebäuden,
- der zentralisierten auf die Versorgung des Gesamtkomplexes ausgerichteten technischen Infrastruktur (Wärmeversorgung) und des maroden Abwassernetzes mit der Folge von möglicherweise hohen Aufwendungen für eine Dezentralisierung bzw. Sanierung,
- der westlich direkt angrenzenden Wohnnutzung an der Haupteinschließung zur B 106, die bzgl. des Immissionsschutzes zu Nutzungseinschränkungen insbesondere bei einer gewerblichen Nachnutzung führen kann,
- der isolierten, städtebaulich nicht integrierten Lage im Stadtgebiet, die z.B. für eine Wohnnutzung ungünstig ist,
- der Konkurrenz zu anderen Gewerbe- und Wohnstandorten bei einem aktuell, ausreichendem Angebot entsprechender gut erschlossener Flächenpotentiale im Stadtgebiet.

Durch diese zum Teil erheblichen Restriktionen ist von einer sehr eingeschränkten Entwicklungsperspektive für diesen Standort auszugehen. Insbesondere das aktuelle Angebot an gut erschlossenen Wohn- und Gewerbestandorten in der Stadt sowie die zu erwartenden hohen Kosten einer Umnutzung (Altlasten, zentralisierte z.T. sanierungsbedürftige technische Infrastruktur) lassen aus Sicht der Stadtentwicklung nur wenig Spielraum für aussichtsreiche Nachnutzungen.

Vor diesem Hintergrund denkbare Nachnutzungen sind z.B.

- Bereitschaftspolizei

Eine Verlagerung der Bereitschaftspolizei auf das Kasernengelände wäre aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert, da damit für den Technologiepark Erweiterungsflächen in direkter Nachbarschaft entstehen würden. Außerdem dürften die baulichen Anlagen einschließlich der Sportanlagen für diese Polizeieinheit ohne größere Veränderungen geeignet sein. Von Seiten des Landes wurde allerdings ein Umzug der Bereitschaftspolizei nach Stern Buchholz nicht in Aussicht gestellt.

- Zentrale Aus- und Weiterbildung der Bundeswehr

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen werden von der Bundeswehr in der Werder-Kaserne bereits durchgeführt. Die Bundeswehr will diese Maßnahmen aber auf zehn Standorte im Bundesgebiet konzentrieren. Bei Stern-Buchholz als einem Standort für die zentrale Aus – und Weiterbildung wären hier ständig ca.1000 Soldaten stationiert.

Weitere Nachnutzungen, die aber nur einen Teil der Liegenschaft beanspruchen würden und in eine Gesamtlösung mit anderen Nutzungen zu integrieren wären, sind:

- Schaffung eines Verkehrsübungsplatzes

Die deutsche Verkehrswacht Schwerin e.V. sucht einen geeigneten Übungsplatz in der Stadt.

- Verlagerung der geplanten Trasse des Autobahnzubringers

Nach den bisherigen Planungen soll die Trasse des Autobahnzubringers vom Anschluss A 241 nördlich des Kasernengeländes parallel zur Bahnstrecke über die B106 zum Fährweg verlaufen. Es ist zu prüfen, ob eine Trassenführung z.B. über den Südteil des Kasernengeländes und weiter über die Wüstmarker Schneise und durch das Industriegebiet Göhrener Tannen oder über die B 106 an den Fährweg für die Entwicklung beider Gebiete, aus finanzieller Sicht und im Hinblick auf den Eingriff in den Naturhaushalt Vorteile gegenüber der aktuell geplanten Trasse bringen würde.

- Nachnutzung der Sportanlagen durch die Stadt bzw. städtische Vereine

Die Sportanlagen und insbesondere das Schwimmbad werden derzeit schon durch Schulen und Sportvereine von Nachbargemeinden Schwerins sowie durch die Bereitschaftspolizei genutzt. Grundsätzlich besteht auch seitens der Stadt Interesse an einer Nachnutzung der Sportanlagen. Die Schwimmhalle wäre für das Schulschwimmen geeignet, aus Sicht der Schweriner Schwimmsportvereine gibt es allerdings Einschränkungen. Insbesondere für das Nachwuchsleistungsschwimmen, das von diesen Vereinen betrieben wird, eignet sich das Schwimmbecken auf Grund der zu kurzen Bahnlänge und der nicht überall vorhandenen erforderlichen Wassertiefe jedoch nicht.

Für die Nachnutzung des Sportplatzes und der Sporthalle gibt es von Seiten der Schweriner Sportvereine bereits einen Interessenten. Grundsätzlich sind allerdings noch viele Einzelheiten zu klären (Trägerschaft, Höhe der Betriebskosten, Möglichkeit der Trennung der Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. separater Abrechnung, Beginn der Nutzung).

- Renaturierung von Flächenteilen

Schließlich sollte auch eine Renaturierung von größeren Flächenanteilen als Entwicklungsperspektive nicht ausgeschlossen werden. Dies bietet sich insbesondere für die im Übergang zum Wald befindlichen Lagerhallenkomplexe und eingeschossigen barackenähnlichen Gebäude an, die teilweise ungenutzt und baufällig sind. Derartige Rückbauten kommen potentiell als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet in Betracht.

4.2 Standortübungsgelände und Schießplatz

Potentiale im Hinblick auf eine Nachnutzung liegen vor dem Hintergrund eines perspektivisch ausreichenden Angebots an Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung im Stadtgebiet bei dem Standortübungsgelände und dem Schießplatz insbesondere in einer Renaturierung der Flächen. Ob diesbzgl. auch ein Aufwertungspotential und damit eine Eignung als Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht besteht, bedarf genauerer Prüfungen.

Beim Schießplatz besteht auch die Option einer Fortführung der bisherigen Nutzung, z.B. durch die Polizei und den Schützenverein Schwerin.

Restriktionen und Risiken ergeben sich bei beiden Flächen durch die nicht geklärte Altlastensituation und durch das aufgrund der besonderen Standortbedingungen mögliche Vorkommen von geschützten Biotopen nach Naturschutzrecht.

5 Weitere Handlungserfordernisse

Die Ergebnisse der ersten Bestandsaufnahme zeigen, dass der Standort durch die jahrzehntelange militärische Nutzung einige spezifische Standortbedingungen aufweist, die die Entwicklungsmöglichkeiten derzeit einschränken. Darüber hinaus bestehen in folgenden Bereichen noch Kenntnisdefizite, die vor weiteren Planungen zur Nachnutzung durch vertiefende Untersuchungen ausgeräumt werden sollten.

Bauliche Anlagen und technische Infrastruktur

Auf der Grundlage einer Ortsbegehung sowie mündlicher Auskünfte des Betriebs für Bau und Liegenschaften M-V der im Auftrag der Bundeswehr für die Instandsetzung und Unterhaltung der baulichen Anlagen auf dem Kasernengelände zuständig ist, konnte der Zustand der Gebäude und der sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen grob eingeschätzt werden. Darüber hinaus verfügt der Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V über detaillierte Informationen nicht nur zu sämtlichen Gebäuden sondern auch zu den Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Wärmeversorgung etc.). Lediglich über den Zustand der Abwasserleitungen auf dem Gelände gibt es auch dort keine Informationen.

Altlasten

Trotz nachgewiesener Altlastenuntersuchungen auf dem zentralen Kasernengelände in den 1990er Jahren konnte der Verdacht weiterer Belastungen von Boden und Grundwasser insbesondere durch den Umgang mit Kampfstoffen aus der Zeit des deutschen Reiches sowie weitere altlastenverdächtige Einrichtungen (Kläranlage) auf Grund fehlender Unterlagen nicht ausgeräumt werden. Diesbzgl. besteht weiterer Prüfbedarf.

Arten und Biotope

Als Grundlage für weitergehende Planungen ist eine detaillierte Aufnahme des Biotopbestandes auf dem zentralen Kasernengelände sowie dem angrenzenden Standortübungsgebiete sowie dem Schießplatz erforderlich.

6 Weiteres Verfahren

Die Entwicklungsperspektiven dieses Standortes sind aus Sicht der Stadtentwicklung sehr eingeschränkt. Mit den im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen ist derzeit ein ausreichendes Angebot insbesondere gut erschlossener Gewerbestandorte im Stadtgebiet gegeben. Darüber hinaus ist bei einer Umnutzung eventuell mit hohen Kosten für Rückbau und Altlastenentsorgung zu rechnen. Aussichtsreich erscheinen vor diesem Hintergrund allenfalls solche Nachnutzungen, die die spezifischen durch die jahrzehntelange militärische Nutzung geprägten Standortbedingungen ohne größere, kostenaufwändige Veränderungen nutzen können (z.B. Bereitschaftspolizei).

Vor diesem Hintergrund wird die Stadt über die Darstellung der Rahmenbedingungen in dieser Arbeit hinaus keine weiteren eigenen Schritte zur Entwicklung und Vermarktung des Standortes unternehmen. Dies betrifft insbesondere den Flächenerwerb.

Aber auch die Erarbeitung einer weitergehenden, differenzierten Nutzungskonzeption als Grundlage für die Vermarktung der Flächen liegt damit im weiteren bei der für die Veräußerung zuständigen Bundesverwaltung oder von ihr zu diesem Zweck beauftragten Dritten (z.B. einer Entwicklungsgesellschaft). In diesem Rahmen sind auch die unter Pkt. 5 genannten noch bestehenden Kenntnisdefizite in den verschiedenen Bereichen durch vertiefende Untersuchungen auszuräumen. In der Übersicht ist der weitere Ablauf damit wie folgt:

Verfahrensschritt	Verantwortlich
<ul style="list-style-type: none"> • Vertiefende Untersuchungen zu baulichen Anlagen, technische Infrastruktur, Altlasten und Biotopbestand 	<p>Bundesverwaltung, Entwicklungsträger</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung einer differenzierten Nutzungskonzeption als Grundlage für die Vermarktung von Flächen • Investorenakquise • Erarbeitung eines Bebauungsplans 	
<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Planverfahren (B-Plan, Änderung F-Plan) zur Schaffung von Baurecht 	