

Beelitz-Heilstätten

Entwicklung seit 1994

Der Entwicklungsprozess in Beelitz-Heilstätten beginnt mit Räumung des Militärhospitals. Die sowjetischen Streitkräfte ziehen die einzige stationierte militärische Einheit bereits 1991 aus Beelitz-Heilstätten ab. Dennoch dauert es bis 1994 bis das zentrale Militärhospital der Westgruppe der Truppen vollständig geräumt ist.

Zwischen August 1991 und März 1992 erfolgt eine erste Bestandsaufnahme des rund 200 ha großen Areals und eine Dokumentation der Gebäude und ihres Zustands. Trotz einzelner Zerstörungen des 2. Weltkriegs und trotz des durch mangelnde Instandhaltung schlechten Bauzustands nutzen die sowjetischen Streitkräfte fast sämtliche Gebäude der historischen Heilstätten.

Auf der Grundlage eines denkmalpflegerischen Gutachtens vom Oktober 1992 wird die Unterschutzstellung der Beelitzer Heilstätten vorbereitet. Im September 1994 werden sämtliche Bauwerke sowie die gärtnerisch gestalteten Freiflächen (zunächst vorläufig) in die Denkmalliste des Landkreises Potsdam-Mittelmark eingetragen. Die Unterschutzstellung wird im Juni 1996 aktualisiert und damit rechtswirksam. Unter Denkmalschutz werden auch die so genannten Neuen Heilstätten genommen, das 1942 errichtete Ausweichkrankenhaus für Potsdam, welches nach dem Krieg als zivile Fachklinik für Lungenkrankheiten und Tuberkulose geführt und in dieser Funktion bis 1998 betrieben wird.

Mit Abzug der Sowjets wird das Gelände zunächst in Teilen vom Bundesvermögensamt verwaltet bevor der Alt-Eigentümer, die Landesversicherungsanstalt Berlin wieder eingesetzt wird. Am 13. Januar 1995 wird Beelitz-Heilstätten von der Heidelberger Unternehmensgruppe Roland Ernst erworben. Die neue Eigentümerin nennt sich Beelitz Heilstätten GmbH & Co. KG, kurz Beelitz KG. Die Projektentwicklung liegt bei der Projektmanagement-Verwaltungs GmbH Nord-Ost, ebenfalls ein Unternehmen der Roland-Ernst-Gruppe.

Auf der Basis der ersten konzeptionellen Grundüberlegungen aus dem Jahr 1994, den Ergebnissen eines studentischen Städtebau-Wettbewerbs und verschiedener gutachterlicher Untersuchungen (u.a. über Bodenverunreinigungen, Schallschutz, Wasserver- und Entsorgung, Verkehr, Landschaft und Städtebau) entsteht 1995/1996 eine städtebauliche Rahmenplanung. Darin werden die Planungsvorgaben und Ziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung fixiert, mit den wichtigen Behörden und Institutionen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt und am 25. November 1996 vertraglich zwischen der Beelitz KG und der Stadt Beelitz abschließend vereinbart.

Vorgesehen ist die Sicherung und Rekonstruktion des historischen Bestands mit einer gleichzeitigen Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen. Im Vergleich zum Bestand 1994 ist geplant, die Siedlungsfläche von etwa einem Drittel auf mehr als die Hälfte des rund 200 ha großen Areals anzuheben. Die Waldfläche soll sich von rund 130 ha auf ca. 92 ha reduzieren. Dafür sollen 2.500 bis 3.000 Einwohner und rund 1.000 Arbeitsplätze in einem neuen Stadtteil Beelitz-Heilstätten gewonnen werden.

Der Schwerpunkt der Entwicklung, die am 29. April 1996 mit einer Grundsteinlegung symbolisch startet, wird im Bereich Gesundheit und Medizin gesehen. Nördlich der Bahnstrecke, nahe der Autobahn und damit optimal erreichbar werden Nutzungen vorgesehen, die regionale und überregionale Bezüge aufweisen: Kliniken sowie medizinbezogenes Gewerbe, Forschung und Wissenschaft. Ein zweiter Gesundheitsbereich wird südlich der Bahn am Standort der bestehenden Lungenfachklinik geplant. Nach Fläche werden rund 2/3 der beabsichtigten ca. 380.000 qm Bruttogeschossfläche für medizinische Einrichtungen, für betreutes Wohnen und klinikverträgliches Gewerbe vorgesehen.

Im südlichen Teil rund um das historische Heiz- und Maschinenhaus soll das künftige Stadtteilzentrum entstehen, mit Wohnbebauungen in Mehr- und Einfamilienhaus-Bereichen, mit Läden für Einkauf und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, mit Einrichtungen der Kinderbetreuung und des Sports. Die technischen Anlagen des Heizkraftwerks, eine im historischen Gebäudebestand geplante Weiterbildungseinrichtung sowie ein kleineres Hotel im Stadtteilzentrum sollen die geplanten Nutzungen vervollständigen.

Der 1996 zwischen der Beelitz KG und der Stadt Beelitz geschlossene umfangreiche städtebauliche Rahmenvertrag regelt neben den gemeinsamen Entwicklungszielen insbesondere die eigentumsrechtlichen Fragen der auf privatem Grund und Boden beabsichtigten Entwicklung. Planung und Bau der notwendigen technischen, verkehrlichen und baulichen Anlagen mit öffentlicher Funktion (z.B. Trink-/ Schmutzwasserleitungen, Straßen, Lärmschutzanlagen u.a.m.) entstehen zu Kosten und Lasten der Beelitz KG. Die Grundstücksflächen und die Anlagen (z.B. Straßenland) werden nach Abschluss der Erschließung eines Teilgebietes der Stadt Beelitz übertragen. Ähnliches gilt für die Entwicklung von notwendigen Folgeeinrichtungen wie beispielsweise Kita-Plätze, Park - und Spielflächen, Sportflächen u.a.m.

Parallel zum städtebaulichen Rahmenvertrag wird die Aufstellung des (koordinierenden) Bebauungsplans Nr. 13 "Heilstätten" für das Gesamtgebiet beschlossen. Auf dieser Grundlage werden schrittweise einzelne Teilgebiete konkretisiert und verbindlich geplant. Der erste (verbindliche) Bebauungsplan wird für den Bereich der neu entstehenden Klinik aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 13.1 "Reha-Nord") und im Januar 1998 rechtswirksam. Bis Mitte 1998 entsteht hier aus der 1905 - 1908 errichteten ehemaligen Männer-Lungenheilstätte eine neurologischen Rehabilitationsklinik für 160 Betten und ein Neubau für 85 Betten und ergänzende therapeutische Einrichtungen. Die Freiflächen der Klinik werden auf Basis einer gartenpflegerischen Untersuchung denkmalgerecht rekonstruiert. Der Gesundheitspark und Klinikbereich am Paracelsusring wird Ende 2001 durch die neu errichtete "Rehabilitationsklinik für Kinder und Jugendliche Beelitz-Heilstätten" erweitert und konsolidiert. Ein Restaurant und ein Hotel-Garni mit Tagungs- und Konferenzräumen runden das Angebot und Erscheinungsbild derzeit ab.

Voraussetzung für die beginnende Entwicklung in Beelitz-Heilstätten sind umfangreiche technische Erschließungen. So wird entlang der Landesstraße die Haupttrinkwasserleitung und der Schmutzwassersammler neu verlegt. Das bereits bestehende Wasserwerk im Wald nahe der Lungenfachklinik wird umgerüstet und erweitert. Dabei wird u.a. ein zusätzlicher Brunnen gesetzt und die Löschwasserversorgung für die Kliniken neu organisiert. Das gesamte Gelände wird an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen und die bisher genutzten Rieselfelder aufgegeben. Zweite wesentliche Voraussetzung für die beabsichtigte Entwicklung sind Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen der Bahnstrecke Dessau - Berlin. Nördlich des Bahnhofs Beelitz-Heilstätten wird zum Schutz der Reha-Kliniken ein mehr als 500 m langer Lärmschutzwall angeschüttet, südlich des Bahnübergangs werden Lärmschutzwände errichtet.

Zeitgleich zum Umbau der Reha-Klinik erfolgt 1997/98 die Planung für eine erste Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr. 13.2 "Beelitz-Heilstätten - westlich der Landesstraße 88 an der Bahn". Hier werden zehn historische Wohngebäude (ehemals für die Angestellten der Heilstätten) mit öffentlichen Fördermitteln saniert. Neben der Sanierung dieser 64 Wohnungen entsteht bis Mitte 2000 ein Wohngebiet mit rund 40 Einfamilienhäusern. Zwei weitere Bebauungsplangebiete (Nr. 13.3 "Zentrum Beelitz-Heilstätten" und Nr. 13.4 "Am Feuerwehrmuseum") werden bis 1999 im Entwurf bearbeitet. Dort erfolgt die Sanierung der Gebäudehülle des Heiz- und Maschinenhauses. Das so genannte Heizhaus-Süd, im Eigentum des Landkreises Potsdam-Mittelmark, beherbergt die technischen Anlagen des Heizkraftwerks Beelitz-Heilstätten, die ältesten noch vor Ort im technischen Verbund stehenden Anlagen zur gekoppelten Strom - und Wärmezeugung in Deutschland. Der am 4. März 1996 gegründete Förderverein Heiz-Kraft-Werk Beelitz-Heilstätten e.V. betreut das technische Denkmal.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark engagiert sich auch durch Grundstückserwerb und Neubau des Feuerwehrtechnischen Zentrums, welches als Ausbildungs-, Schulungs- und Wartungszentrale des Landkreises zwischen 1998 und 2002 nördlich der Bahnstrecke entsteht. Kleinere historische Gebäude, wie beispielsweise die ehemaligen Pförtnerhäuser, die Arztvillen oder die Werkstattgebäude werden ab 1998 privat veräußert und saniert.

Im April 1999 tauchen erstmals in der Presse Gerüchte über finanzielle Schwierigkeiten der Unternehmensgruppe Roland Ernst auf, über die das Nachrichtenmagazin Der Spiegel mit dem Ernst-Zitat "Totaler Einbruch" berichtet. Die Unternehmensgruppe trennt sich daraufhin von einem Teil der Immobilien des Konzerns, die Beelitzer Heilstätten verbleiben im Eigentum der Ernst-Gruppe. Im Dezember 2000 wird ein Insolvenzantrag über das Vermögen der Beelitz Heilstätten GmbH & Co. KG gestellt. Das Insolvenzverfahren wird am 7. März 2001 eröffnet. Die Kliniken im Gesundheitspark sowie sonstige private Eigentümer sind von der Insolvenz nicht betroffen. Der Insolvenzverwalter und die Banken als Hauptgläubiger der Beelitz Heilstätten GmbH & Co. KG versuchen weiterhin, die Immobilie an einen neuen Investor zu veräußern.

Für den vom Verfall bedrohten Standort ist eine gezielte und aktive Vermarktungs- und Entwicklungsstrategie dringend notwendig, die jedoch nicht im notwendigen Umfang umgesetzt werden kann. Die Stadt Beelitz nimmt seit Beginn des Insolvenzverfahrens die Aufgabe wahr, durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit auf den Standort aufmerksam zu machen und über ein positives Image für das Areal zu werben.

Die Bemühungen richten sich wie bereits in den Jahren zuvor an die Regierungen der Länder Berlin und Brandenburg sowie des Bundes mit dem Ziel, die Heilstätten als möglichen Standort von nachgeordneten Landes- oder Bundesbehörden zur Diskussion zu stellen. Mit einer Nutzung, beispielsweise für die geplanten gemeinsamen Verwaltungs-, Sozial- und Arbeitsgerichte von Berlin-Brandenburg, für das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit oder für ein kreisübergreifendes Schulamt, würde eine denkmalgerechte Verwertung des Standortes möglich. Die vielfältigen Bemühungen entsprechende Institutionen einzuwerben sind bislang erfolglos geblieben.

Mit Blick auf eine über das Technikdenkmal hinausgehende Nutzung des Heiz- und Maschinenhauses versucht die Stadt Beelitz seit 2001 schrittweise kulturelle und künstlerische Aktivitäten an das Heizhaus zu binden. 2001 wird im Heizhaus-Nord mit einer Installation und Performance des irischen Künstlers Michael Timpson begonnen ("It happened one night"). Zum Jubiläum der Eröffnung des Männersanatoriums folgt im Oktober 2002 die Festveranstaltung >100 Jahre Beelitz-Heilstätten< mit einer Ausstellung von vier geladenen bildenden Künstlern, dem Medienprojekt zauberberg.org und den Konzerten der Musikgruppen HÖST und Midnight Choir ("past-present-future"). Seit 2003 wird jährlich im Sommer die Austausch-Akademie europäischer Kunststudenten auf dem Areal veranstaltet, bei der rund 40 Kunststudent/innen und Dozenten verschiedener europäischer Hochschulen vier Wochen lang vor Ort unter einem jährlich wechselnden Thema arbeiten.

Anlässlich der Festveranstaltung im Männersanatorium im Oktober 2002 fasst der Beelitzer Bürgermeister Thomas Wardin die Situation mit den Worten zusammen:

"Hans Castrop, die Hauptfigur in Thomas Mann's Roman ‚Der Zauberberg‘ philosophiert in der eingangs zitierten Textpassage über Zeit, über Bewegung und über Stillstand - eigentlich nur ein Alibi für seinen Gleichmut und für seine Lethargie, mit der er sich in sein Schicksal fügt. Unsere 100-Jahrfeier ist kein pompöser und selbstzufriedener Festakt. Wir nehmen das Jubiläum zum Anlass, wachzurütteln und den - wie im Roman eingetretenen - lethargischen Schwebezustand in den Beelitzer Heilstätten zu überwinden."