



# Potsdams neuer Norden

Wohnen  
und Arbeiten

Denkmal

Natur

Nachhaltigkeit

Kulturlandschaft  
Potsdam

# Wohnen im Seen- und Kulturland



Blick vom Turm auf den Krampnitzsee

In den nächsten zehn bis 20 Jahren wird in Krampnitz – einem ehemaligen Kasernengelände von historischer Bedeutung inmitten der idyllischen Seenlandschaft Potsdams – ein neues attraktives Quartier für bis zu 10.000 Menschen entstehen.

Der 140 Hektar große Entwicklungsbereich liegt im Norden Potsdams im Herzen des Kulturlandes Brandenburg. Die Nähe zum Zentrum der Landeshauptstadt und die schnelle Anbindung nach Berlin bieten den Menschen, die in Krampnitz wohnen werden, ein vielseitiges kulturelles Angebot und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die einzigartige Lage am Rande des Naturparks Döberitzer Heide zwischen dem Fahrländer See und dem Krampnitzsee ermöglicht zahlreiche Aktivitäten zur Naherholung und Freizeitgestaltung in einer von Wiesen, Wäldern und Wasser geprägten Natur.

Moderne Wohnungsbauten ergänzen den denkmalgeschützten Bestand zu einem lebendigen Ensemble aus Alt und Neu. Der Standort garantiert damit beste Bedingungen für junge Familien mit Kindern, Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen und das Leben im Alter mit allen notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen direkt vor Ort.

Entwicklungsbereich	<b>140 ha</b>
Stadtquartier für Wohneinheiten	<b>bis zu 10.000 Menschen</b>
BGF Wohnen	<b>bis zu 4.900</b>
BGF Gewerbe	<b>ca. 523.500 m<sup>2</sup></b>
	<b>ca. 135.000 m<sup>2</sup>, davon 84.600 m<sup>2</sup> auf separatem Baufeld, davon 8.000 m<sup>2</sup> Einzelhandel</b>
Attraktive Nutzungsmischung	<b>Baugruppen, Genossenschaften, Miet- und Eigentumswohnungen, kommunaler sozialer Wohnungsbau, soziale Einrichtungen, gewerbliche Nutzung</b>
Entwicklungsspanne	<b>10 bis 20 Jahre</b>

# Urbanes Quartier zwischen Stadt und Natur

Dynamische Städte wie Berlin und Potsdam üben eine große Anziehungskraft aus. Aufgrund des starken Zuzugs in diese wachstumsstarke Metropolregion ist in den vergangenen Jahren der Bedarf an Wohnraum stetig gestiegen. Mit Krampnitz entsteht im Norden von Potsdam ein neues Quartier, das diesen dringend benötigten Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten schafft.

Die zivile Nachnutzung des Areals und die Aktivierung der umgebenden Flächen bietet die Möglichkeit einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Aus diesem Grund werden die vorhandenen Strukturen und der denkmalgeschützte Bestand in die Stadtteilsentwicklung einbezogen und die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner in den Mittelpunkt gestellt. Durch den Aufbau einer am Bedarf orientierten sozialen und kulturellen

Infrastruktur, die Verortung von wohnverträglichem Gewerbe und die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze sollen die Menschen in Krampnitz wohnen, leben und arbeiten können. Ein innovatives Mobilitätskonzept und eine Energieversorgung, die konsequent auf erneuerbare Energien setzt, schaffen zusätzliche Voraussetzungen für die Entwicklung von Krampnitz zu einem zukunftsweisenden Quartier. Die direkte Anbindung an die Potsdamer Innenstadt und eine gute öffentliche Nahverkehrsanbindung an die Hauptstadt schließen Krampnitz überregional an.

Mit der Natur und den Seen direkt vor der Haustür bietet Krampnitz als urbanes Quartier den zukünftigen Bewohnern zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

„Die Lage von Krampnitz innerhalb der Metropolregion Berlin ermöglicht eine direkte Anbindung an das Nahverkehrsnetz und eine schnelle Erreichbarkeit.“

Entfernungen



**Potsdam Hauptbahnhof: 7,5 km**  
**Bahnhof Marquardt: 5 km**  
 (mit Verbindung nach Berlin)  
**Bahnhof Spandau: 13 km**  
**Berlin Hauptbahnhof: 22 km**



**Flughafen Tegel: 20 km**  
**Flughafen Schönefeld: 32 km**



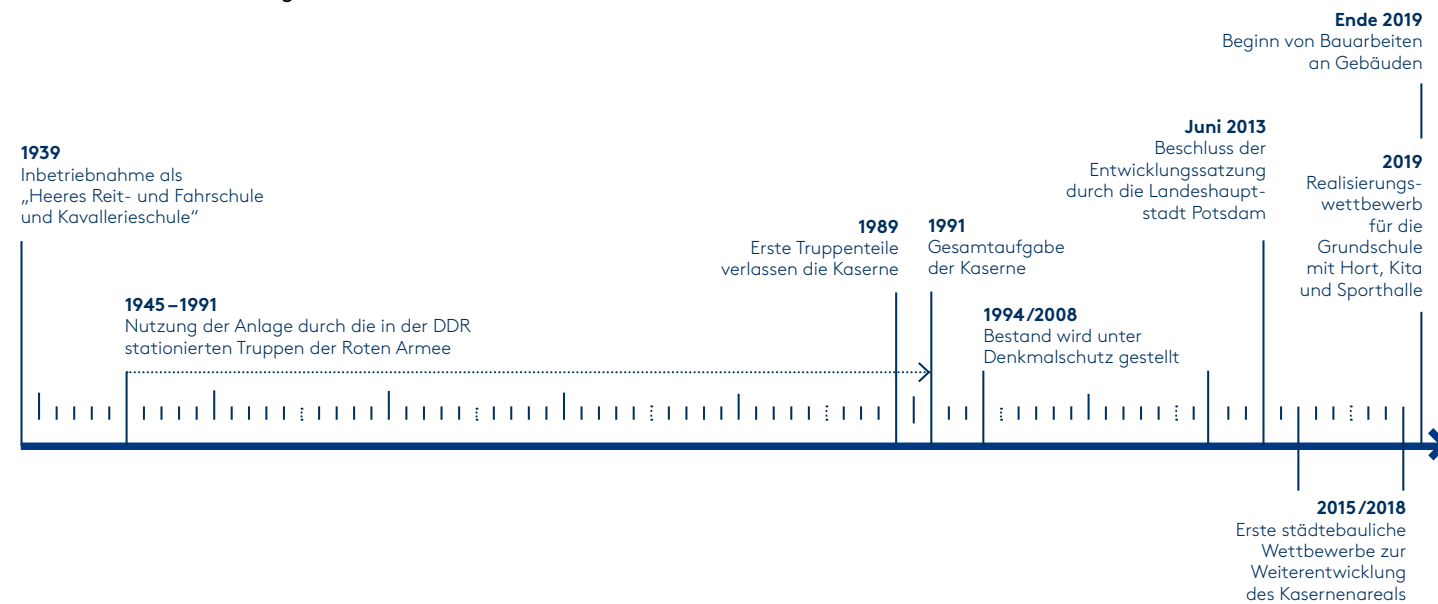
Attraktive Lage in der Metropolregion Berlin/Potsdam

# Leben im historischen Erbe

Im Juni 2013 beschloss die Landeshauptstadt Potsdam, die ehemalige Kaserne Krampnitz zu einem modernen, urbanen Quartier zu entwickeln und den Entwicklungsträger Potsdam GmbH mit der Entwicklungsmaßnahme zu beauftragen.

Die Kaserne wurde als „Heeres Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule“ nach Plänen des Dipl.-Ing. Architekten Robert Kisch ab 1935 errichtet und 1939 von der Wehrmacht in Betrieb genommen. Von 1945 bis 1991 nutzte die Rote Armee die Kaserne, die in dieser Zeit zu der Größe einer mittleren Kleinstadt mit eigener Infrastruktur heranwuchs. Seit dem Abzug der Roten Armee 1991 liegt das Areal brach.

Aufgrund ihrer städtebaulichen, baukünstlerischen sowie militär-geschichtlichen Bedeutung wurden 1994 und 2008 wesentliche Teile des Kasernenareals unter Denkmalschutz gestellt. Die Entwicklungsmaßnahme bietet die Chance, diesen Bestand zu sichern. Die Umgestaltung des Geländes eröffnet zudem die Möglichkeit, seinen kulturhistorischen Wert zu bewahren. Die ehemalige Kaserne mit Rücksicht auf ihr historisches Erbe neu zu denken, ist eine Herausforderung und zugleich die Chance, eine Vision für zeitgemäßes Wohnen in Gemeinschaft zu verwirklichen.



Luftaufnahme von 1945 (nicht genordet, GeoBasis Brandenburg)

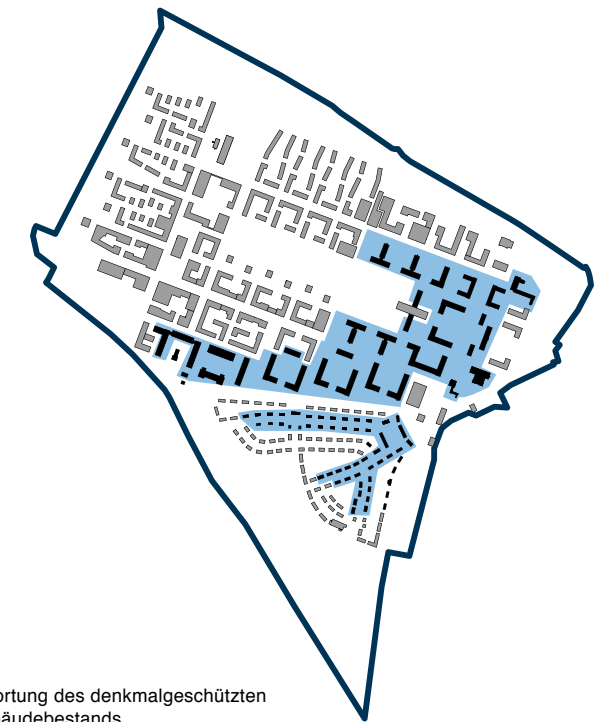


Fassadenrelief

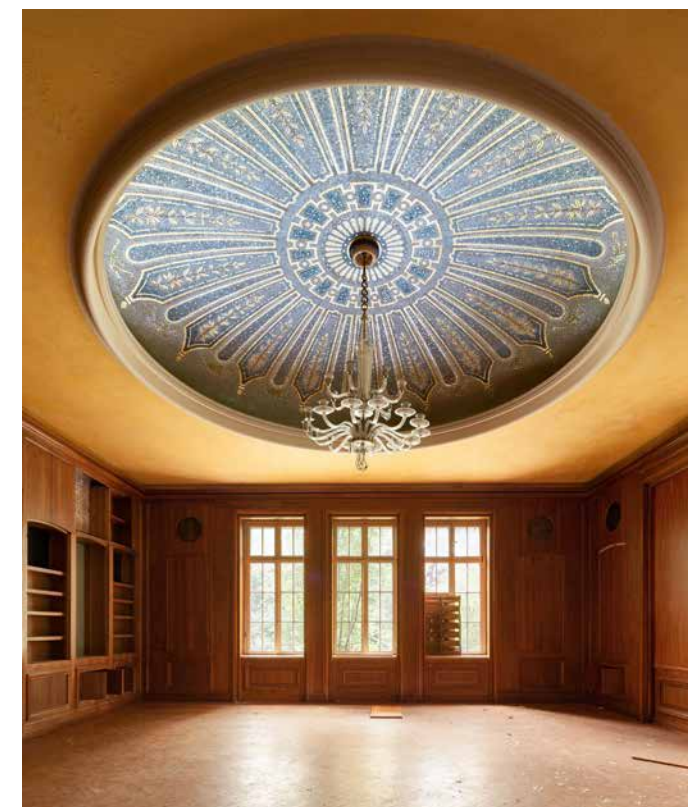
# Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Die Geschichte von Krampnitz spiegelt sich in den 82 unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und zahlreichen Reliefs im gesamten Entwicklungsbereich wider. Aus diesem Grund sollen die Gebäude als Zeitzeugen erhalten und in die Weiterentwicklung von Krampnitz zum neuen Quartier mit eigener Identität integriert werden.

Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören die Klinkerbauten mit den ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Wirtschaftsgebäuden im Zentrum des Quartiers, architektonisch prägnante Objekte wie das ehemalige Offizierskasino und ein Stabsgebäude sowie das Torgebäude mit seiner flachbogigen Durchfahrt zum weitläufigen Innenhof. Die Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Bergviertel im südlichen Bereich des Quartiers stehen ebenfalls unter Denkmalschutz.

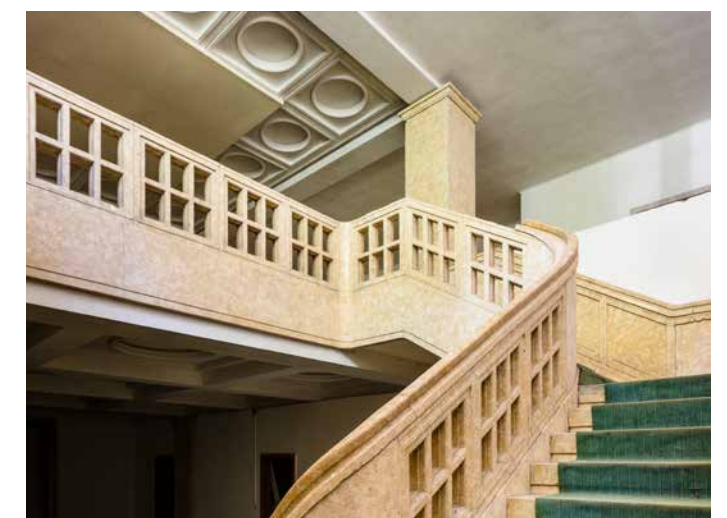


Verortung des denkmalgeschützten Gebäudebestands



Ehrenpreiszimmer im Offizierskasino

„Damit die Spuren der Geschichte nicht für immer verschwinden, bleiben wichtige Gebäude als Zeitzeugen erhalten.“



Treppenhaus Stabsgebäude

# Masterplan für Krampnitz

Als Sieger des zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnen in Potsdam Krampnitz“ (2017) wurde Mitte 2018 das Berliner Stadtplanungsbüro Machleidt GmbH – gemeinsam mit den Büros SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, SHP Ingenieure, Winkelmüller Architekten und p. a. performative architektur – mit der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs für den neuen Stadtteil im Potsdamer Norden beauftragt. Während dieser Masterplanung wurden die Weichen dafür gestellt, dass Krampnitz sich zu einem lebendigen, urbanen Quartier mit hoher Lebensqualität entwickeln kann.

Der Alleenring als signifikantes Raum- und Funktionselement verbindet den denkmalgeschützten Ostteil und das Entree an der B2 mit dem Westteil und dem neuen Stadtplatz im Westen. Er fungiert somit als übergeordneter Orientierungsgeber und lebendiges Bindeglied, an dem für eine schnelle Erreichbarkeit viele wichtige Infrastruktureinrichtungen des neuen Quartiers liegen. Dazu gehören Kitas, Schulen, Quartiersgaragen sowie wohnverträgliches Gewerbe wie Büros, Praxen und Einkaufsmöglichkeiten in den Erdgeschosszonen.

Entlang diesem zentralen Ringmotiv entwickelt sich auch die urbane Kernzone von Krampnitz. Hier entsteht bildnerisch und programmatisch die Identität des neuen Stadtteils. Demgegenüber entfalten sich die Stadtbausteine zu den Quartiersrändern hin zu differenzierten Teilquartieren mit individueller Atmosphäre, die auf die angrenzenden Landschaftsräume und unterschiedlichen Bestandsstrukturen sensibel eingehen. Ergänzt wird diese Mischung der Wohnquartiere durch gewerbliche Strukturen. Je nach Lage sind diese unterschiedlich stark in die differenzierten Teilquartiere integriert oder bilden, insbesondere an der Zufahrt zum Stadtplatz West, am neuen Entree im Osten sowie im Norden, eigene stadtverträgliche Gewerbebeaufelder aus.

Der Masterplan dient als Grundlage für die Entwicklung von Krampnitz zum eigenständigen Quartier: In den nächsten zehn bis 20 Jahren sollen bis zu 10.000 Menschen hier ein Zuhause finden. Erste Bewohner werden voraussichtlich im Jahr 2022 das Quartier beziehen. Als naturnahes, urbanes Quartier wird Krampnitz hinsichtlich Mobilität, Energieversorgung und Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten zukunftsweisenden Modellcharakter besitzen.



Masterplan für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in Krampnitz

# Innovative Mobilitätslösungen für ein autoarmes Stadtquartier

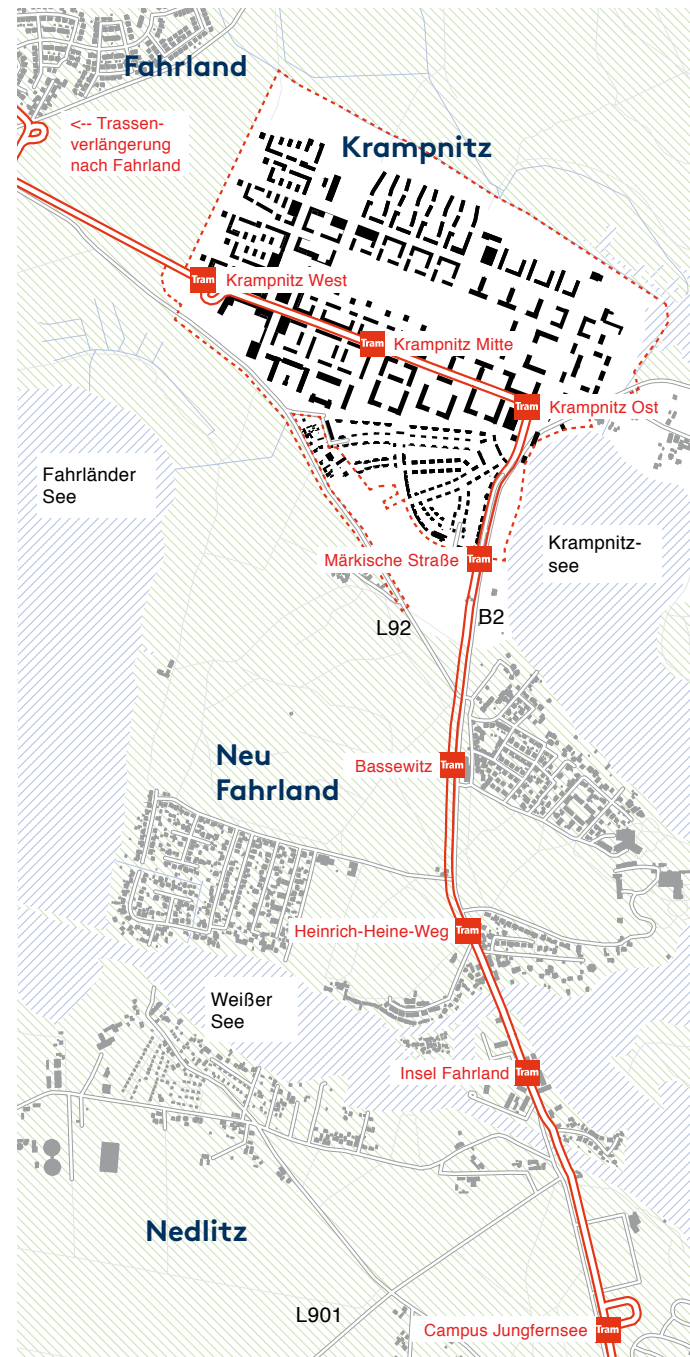
Eine zentrale Maßnahme der Anbindung des Quartiers an das Potsdamer Zentrum ist die Verlängerung der Tram 96, die derzeit am Campus Jungfernsee endet und perspektivisch über Krampnitz hinaus bis nach Fahrland verlängert werden soll. Entlang des Alleenrings wird es Tram- und Bushaltestellen geben, um alle Bereiche von Krampnitz an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden und die Teilquartiere miteinander zu verknüpfen. Neben dem Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs soll ein dichtes Radwegenetz inklusive eines Radschnellwegs in die Potsdamer Innenstadt als Alternative zum eigenen Auto geschaffen werden. Durch die Gestaltung des Verkehrsraumes in Krampnitz als „Walkable City“ wird der Fußverkehr in den Mittelpunkt des Mobilitätskonzepts gerückt. Breite Gehwege und viel Grün in den Straßenräumen steigern die Attraktivität von Fuß- und Radverbindungen.

Eine wesentliche Rolle im Mobilitätskonzept von Krampnitz spielt zudem die Organisation des Verkehrs innerhalb des Quartiers. Ziel ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zugunsten einer hohen Lebensqualität deutlich zu verringern. Mit der Schaffung notwendiger Nahversorgungseinrichtungen und einer gut ausgebauten sozialen Infrastruktur sollen die Menschen ihre Alltagserledigungen direkt vor Ort durchführen können und somit Autoverkehr vermieden werden.

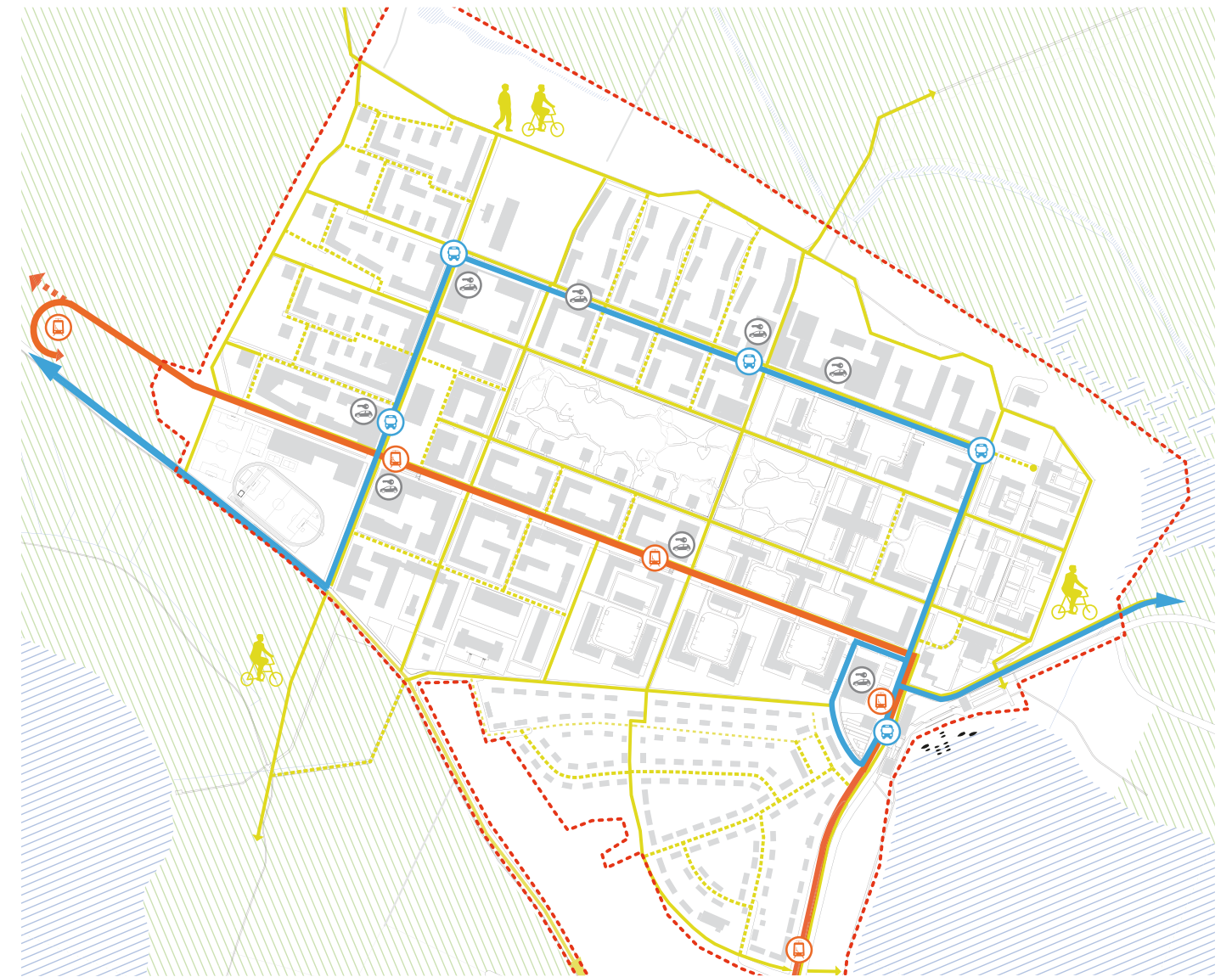
Für eine bessere Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum möglichst autoarm gestaltet und der Stellplatzschlüssel mit 0,5 Autos pro Wohneinheit bewusst niedrig angesetzt. Anstelle konventioneller straßenbegleitender Parkplätze stehen sieben Quartiersgaragen mit rund 3.500 Stellplätzen zur Verfügung. Ausnahmen bilden straßenbegleitende Stellplätze für mobilitätsbeschränkte Personen und Zonen für Kurzzeitparken sowie das Be-/Entladen in unmittelbarer Nähe zu den Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

**Sehr gute ÖPNV-Anbindung**  
**Ausbau des Radwegenetzes mit Radschnellweg nach Potsdam**



Anbindung an Potsdamer Innenstadt



Mobilitätskonzept

- |  |                 |  |                        |
|--|-----------------|--|------------------------|
|  | Tramhaltestelle |  | Tramlinie              |
|  | Bushaltestelle  |  | Buslinie               |
|  | Quartiersgarage |  | Fuß- und Radverbindung |
|  |                 |  | untergeordnetes Netz   |

Die Schaffung der Infrastruktur für zukunftsweisende und nachhaltige Mobilität wird in Krampnitz von Beginn an mitgeplant. Ein wichtiger Bestandteil der Planungen betrifft die strukturellen Voraussetzungen für Elektromobilität. An sogenannten Mobilitätshubs in den Quartiersgaragen sollen Ladestationen für E-Bikes und E-Autos durch Angebote für Car- und Bikesharing ergänzt werden.

Nachhaltige Verkehrsangebote

**Infrastruktur für E-Mobilität**  
**Car- und Bikesharing**  
**Fußgängerfreundliche Gestaltung des Verkehrsraums**  
**Dezentrale Quartiersgaragen für autoarmes Wohnumfeld**

# Soziale Infrastruktur



Visualisierung des ersten Grundschulbaus am Zentralpark im östlichen Teil von Krampnitz nach einem Entwurf von AFF architekten GmbH

Krampnitz soll familienfreundlich ausgestattet sein und wird daher über eine ausreichende Anzahl an Kitaplätzen verfügen. Im Sinne der „Walkability“ verteilen sich die sieben Kitas bedarfsorientiert dezentral über das Quartier. Zugunsten einer flexiblen Nutzung befinden sich die Kitas im Erdgeschoss von Wohngebäuden.

Den Kindern und Jugendlichen soll in Krampnitz zudem eine Schulausbildung von der 1. Klasse bis zum Abitur ermöglicht werden. Dafür entstehen zwei Grundschulen, die durch ihre räumliche Verteilung im Quartier – eine direkt am Zentralpark im Osten und eine im Westen – eine optimale Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gewährleisten. Bereits zum Schuljahr 2022/23 soll die erste Grundschule samt Hort für bis zu 450 Kinder und Kita mit 140 Plätzen eröffnen. Im Südwesten von Krampnitz wird eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe errichtet, die mit Bus und Tram optimal ans ÖPNV-Netz angeschlossen wird. Auf dem Grundstück der Gesamtschule wird es als ergänzendes Freizeitangebot einen Jugendclub geben.

Für die Entwicklung von Krampnitz zu einem eigenständigen Stadtteil Potsdams sind weitere ergänzende Angebote zur Freizeitgestaltung, beispielsweise ein Stadtteilzentrum am neuen Stadtplatz im Westen oder zwei wettkampfgerechte Sportanlagen mit Leichtathletikbahn für den Schul- und Vereinssport im Umfeld der Gesamtschule, geplant.

Kitas

Schulen und Jugendclub

Ergänzende Einrichtungen und Angebote

**7 Kitas im Entwicklungsbereich mit ca. 880 Kitaplätzen**

**2 Grundschulen mit Hort nahe des Zentralparks**  
**Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe**  
**Jugendclub auf dem Schulgrundstück der Gesamtschule**

**Angrenzende Sportanlagen**

**Stadtteilzentrum**

**Bibliothek**  
**Musikschule**  
**Nachbarschaftstreffs**  
**Religiöse Einrichtungen**

**Gesundheits- oder Familienzentrum**

**Verwaltung**

**Raum für Kultur- und Veranstaltungsorte**

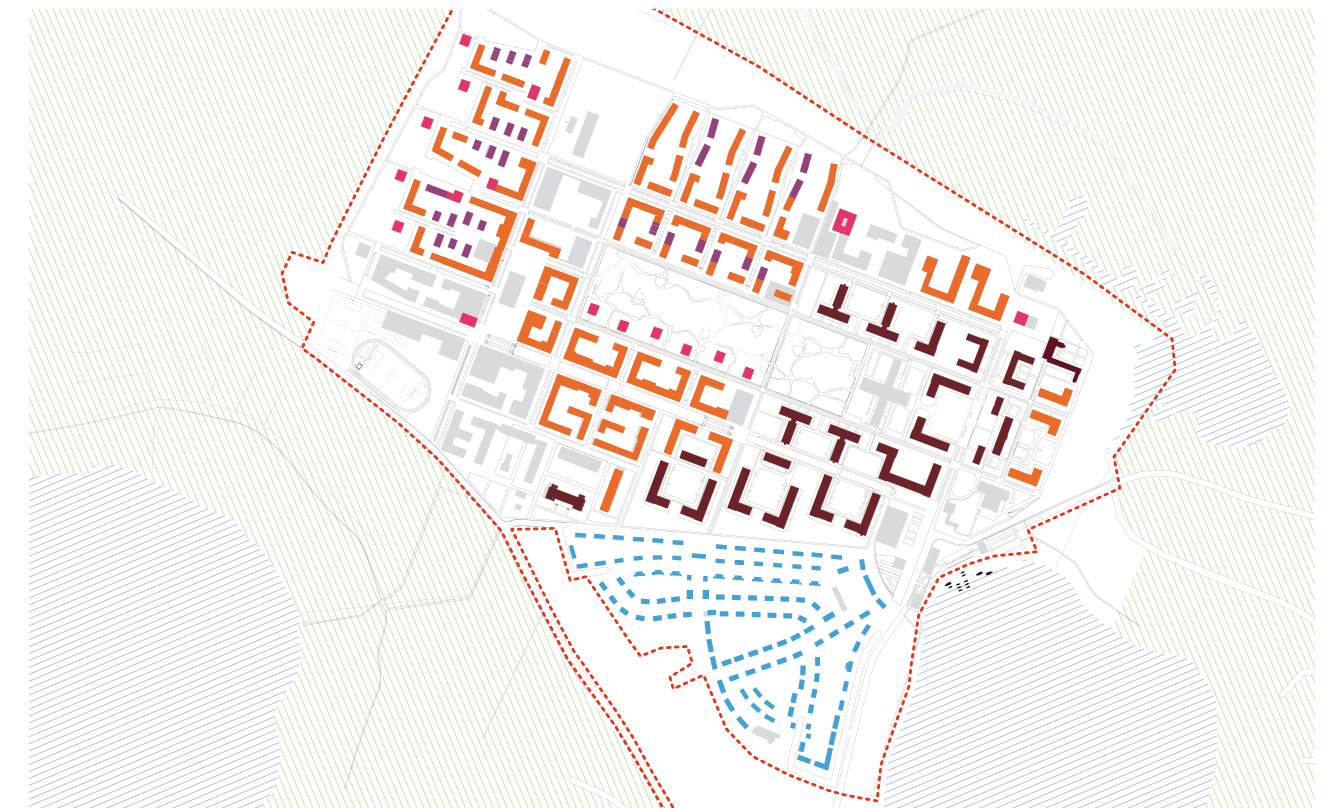
# Breites Spektrum an Gebäudetypologien

Um Krampnitz zu einem lebendigen und abwechslungsreichen Stadtteil zu entwickeln, wird ein besonderes Augenmerk auf die Dichte und Mischung verschiedener Bautypologien gelegt. Differenzierte Wohnangebote im denkmalgeschützten Bestand und unterschiedliche Typologien – vom klassischen Reihenhauser über Stadt villen zum Geschosswohnungsbau – im Neubau mit vielfältigen Eigentümerstrukturen stellen eine gute soziale, demografische und kulturelle Mischung der Bevölkerung sicher. Hinzu kommen verschiedene Wohnangebote für Senioren sowie weitere Sonderwohnformen wie WGs, Mehrgenerationen- und betreutes Wohnen.

Die vorgeschlagenen Wohntypologien eröffnen unterschiedliche Bauformen vom aufgelösten Blockrand über Zeilenstrukturen und Punktbauten bis hin zu kompakten und zum Teil gestapelten Reihenhäusern für vielfältige Nutzungsgruppen. Junge Familien mit Kindern, Paare, Best Ager, Singles, Alleinerziehende oder Studierende – sie alle sollen Krampnitz ihr Zuhause nennen.

Die resiliente städtebauliche Grundstruktur von Krampnitz ermöglicht eine breite und flexible Mischung dieses Wohnungsangebots. Sie eignet sich zudem für innovative Bauformen wie gestapelte Maisonnetten, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationenhäuser. Die Höhe der Gebäude variiert je nach Lage in Krampnitz. Entlang des Alleinrings gruppieren sich Gebäude mit fünf bis sechs Geschossen, die an den Eckpunkten zusätzlich auf sieben bis acht Geschosse erhöht sind. Zu den Rändern des neuen Quartiers nimmt die Geschosshöhe ab.

Durch die kleinteilige und innerhalb der Baufelder freie Parzellierung bieten sich beste Voraussetzungen für ein urban gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Bauherren wie Wohnungsbaugesellschaften, einzelne Investoren und Privatleute, Stiftungen, Baugruppen und Genossenschaften.



Gebäudetypologien in Krampnitz

- Geschosswohnen
- Solitäre Punktbauten
- Wohnen im Bergviertel
- Wohnen im Altbau Bestand
- Reihenhäuser



Übersicht öffentlicher Freiräume

# Öffentlicher Raum

Die Gestaltung von Straßen- und Freiräumen bildet das Fundament für den zukünftigen Charakter des neuen Quartiers. Das geplante Freiraumsystem ist geprägt von dem rund sieben Hektar großen Zentralpark und den Grüngürteln, die das gesamte Stadtviertel umfassen und die Übergänge zur Landschaft formulieren. Damit wird Krampnitz ideal in die landschaftliche Umgebung aus Döberitzer Heide, Feldflur und Seenlandschaft mit Fahrländer See und Krampnitzsee eingebettet.

Der Idee eines Quartiers im Grünen folgend entsteht mit dem Zentralpark ein robuster und vielfältig bespielbarer Park, der urbane Freiraumfunktionen wie Erholung, alltägliche Bewegung

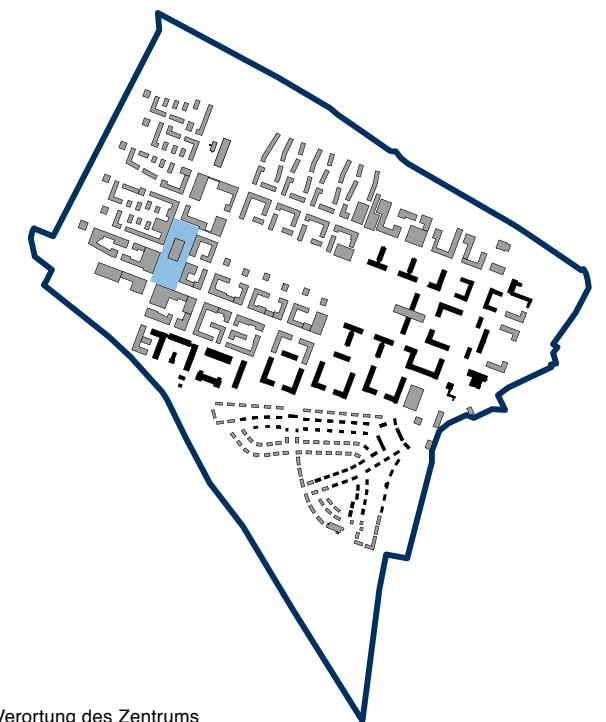
und Freizeitgestaltung aufgreift und somit die dafür nicht geeigneten angrenzenden Naturräume entlastet.

Als Mehrgenerationenpark mit verteilten Spiel- und Sportflächen angelegt, liegt der Fokus des neuen Parks auf einer breitgefächerten, familienfreundlichen Nutzbarkeit. Auch die Grüngürtel in der Pufferzone am Quartiersrand sollen als urbane Gemeinschaftsgärten oder Parklandschaften mit Spiel- und Sportanlagen sowie naturdidaktischen Pfaden den zukünftigen Bewohnern zugänglich gemacht werden.

# Neues Zentrum

Der neue Stadtplatz im Westen wird die urbane Mitte von Krampnitz bilden. Hier ist die höchste Dichte an Läden, Gastronomie, Schulen, Kitas und Büros vorgesehen. Durch die intensive Konzentration belebender Nutzungen – dazu gehören auch ein Stadtteilzentrum mit Bibliothek sowie eine offene Platzmitte für Märkte und Veranstaltungen – wird der Stadtplatz West die höchste Urbanität in Krampnitz entwickeln.

Mit circa 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahversorgungseinrichtungen wird Krampnitz West auch zum wichtigsten Standort für den Einzelhandel. Angedacht sind hier ein Vollsortimenter sowie ein Supermarkt. Darüber hinaus wird in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz West das höchste Gebäude mit bis zu 14 Geschossen errichtet, welches die Bedeutung des urbanen Teilquartiers für das gesamte Quartier unterstreicht und zu einer besseren Identifikation und Orientierung innerhalb von Krampnitz beiträgt.



Verortung des Zentrums



Der zentrale Stadtplatz im Westen des Quartiers im Masterplan



Visualisierung des Eingangsbereiches

## Das Entree des neuen Stadtquartiers

Der ehemalige Kaserneneingang wird zum belebten Entreebereich des neuen Stadtviertels. Hier wird es eine zentrale Umsteigemöglichkeit für Tram und Bus sowie Flächen für den Einzelhandel – ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> – und Dienstleistungsangebote wie Geschäfte und Restaurants für den alltäglichen Bedarf geben.

Als besonderer Orientierungsgeber wird der 36 Meter hohe Bestandsturm am ehemaligen Kaserneneingang fungieren und in das Höhenkonzept des zukünftigen Quartiers mit eingebunden. Für einen harmonischen Übergang vom Quartier zum Krampnitzsee und der umgebenden Landschaft entsteht am Seeufer ein Terrassenplatz mit kleinen Läden, Restaurants und Cafés sowie vielfältigen Wassersportangeboten.

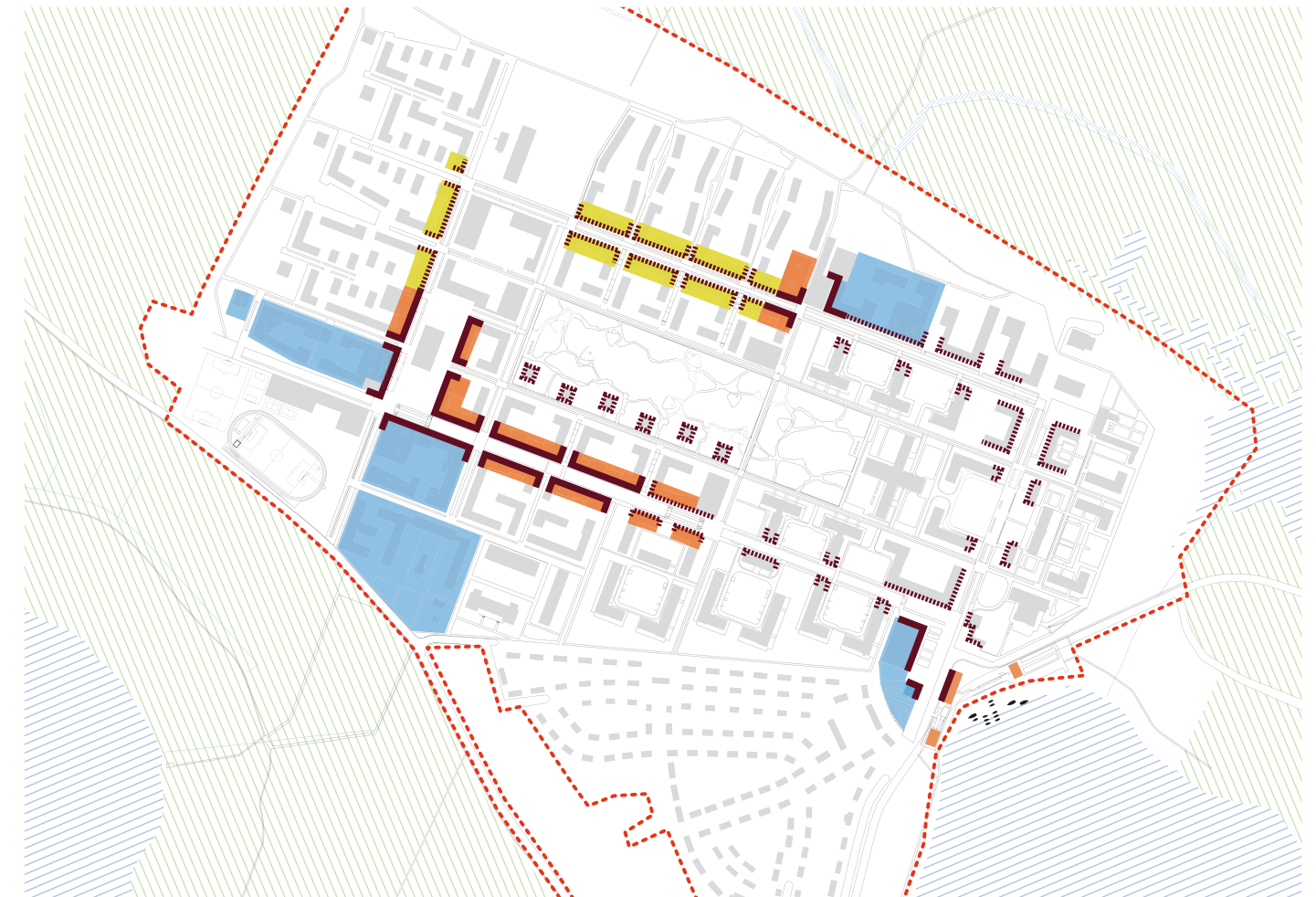
Durch die Verlagerung der Straßenführung der B2 wird eine direkte Verbindung zum Ufer des Krampnitzsees hergestellt, die das Entree und Krampnitz als Ausflugsziel auch überregional attraktiv machen.

# Großzügige Flächen für gewerbliche Nutzungen

Um Krampnitz als zukünftigen Gewerbestandort zu etablieren und wohnungsnah Arbeitsplätze zu schaffen, sollen circa 20 Prozent der gesamten Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Die Flächen für gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich entlang des Alleenrings im nördlichen und noch stärker im südwestlichen Teil des neuen Quartiers. Durch die Schaffung mehrerer Nahversorgungseinrichtungen sowie von Läden, Gastronomieangeboten und Büros entsteht hier ein lebendiger Stadtplatz für die zukünftigen Bewohner von Krampnitz.

Untergeordnet entwickelt sich am neuen Entree im Osten des Quartiers ein weiterer Standort für gewerbliche Nutzungen mit einem kleinen bis mittelgroßen Supermarkt.

Für den überwiegenden Teil des Alleenrings wird im Sinne eines gemischten Quartiers zudem großer Wert auf eine aktive Erdgeschossnutzung durch Gewerbetreibende (z. B. Läden, Gastronomie, Büros und Praxen) gelegt.



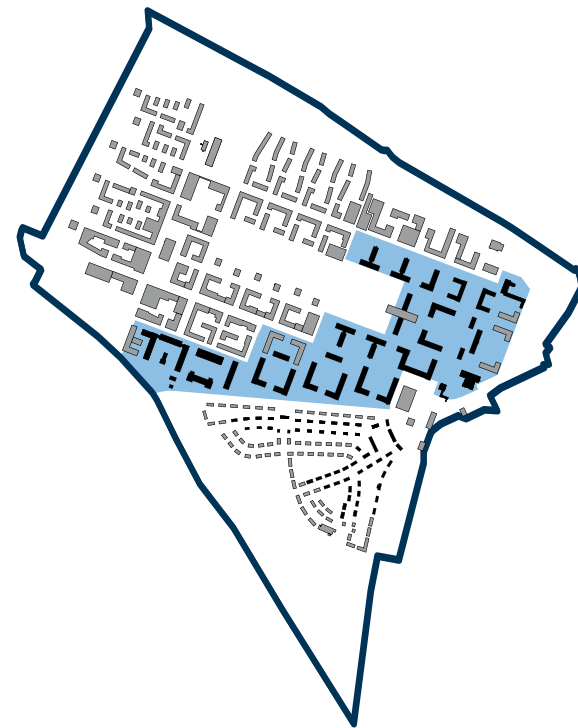
Verortung von Gewerbeflächen

- Baufeld mit gewerblicher Nutzung
- optional Gewerbe ergänzend im Gebäude (Schwerpunktbereich)
- optional Gewerbe ergänzend im Gebäude (Nachgeordnet)
- Aktive Erdgeschossnutzung (Schwerpunktbereich)
- Aktive Erdgeschossnutzung (Nachgeordnet)



# Klinkerhöfe: Historisches Quartierszentrum

Die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte und Wirtschaftsgebäude, die sogenannten Klinkerhöfe, bilden mit ihren Klinkerfassaden das Rückgrat des neuen Stadtteils. In die denkmalgeschützten Gebäude im Zentrum des Quartiers lassen sich vielfältige Wohnformen und Dienstleistungsangebote unterbringen. Durch den Umbau der vorwiegend dreigeschossigen Gebäude (inklusive Dachausbau) zu attraktiven Wohnungen werden breite Bevölkerungsschichten angesprochen und unterschiedliche Trägermodelle ermöglicht. In den auffälligen Mannschaftsgebäuden sowie dem ehemaligen Offiziersgebäude sind Geschosswohnungen vorgesehen. Pflegeeinrichtungen sind in diesen Gebäuden ebenfalls denkbar.



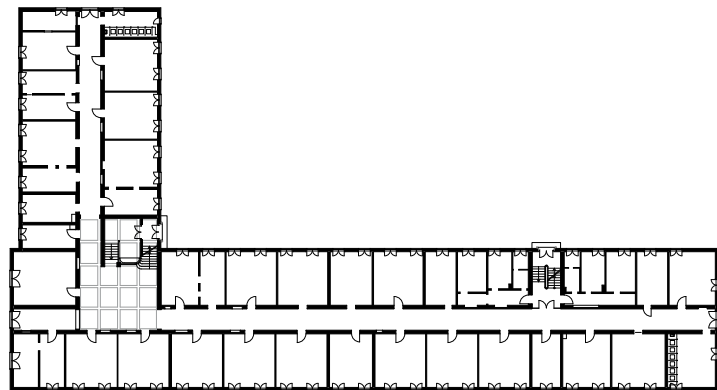
Verortung der Klinkerhöfe



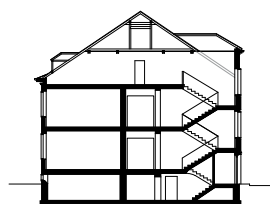
Ein denkmalgeschütztes Gebäude der Klinkerhöfe



Ansicht Mannschaftsgebäude (Bestand)



Grundriss Mannschaftsgebäude (Bestand)

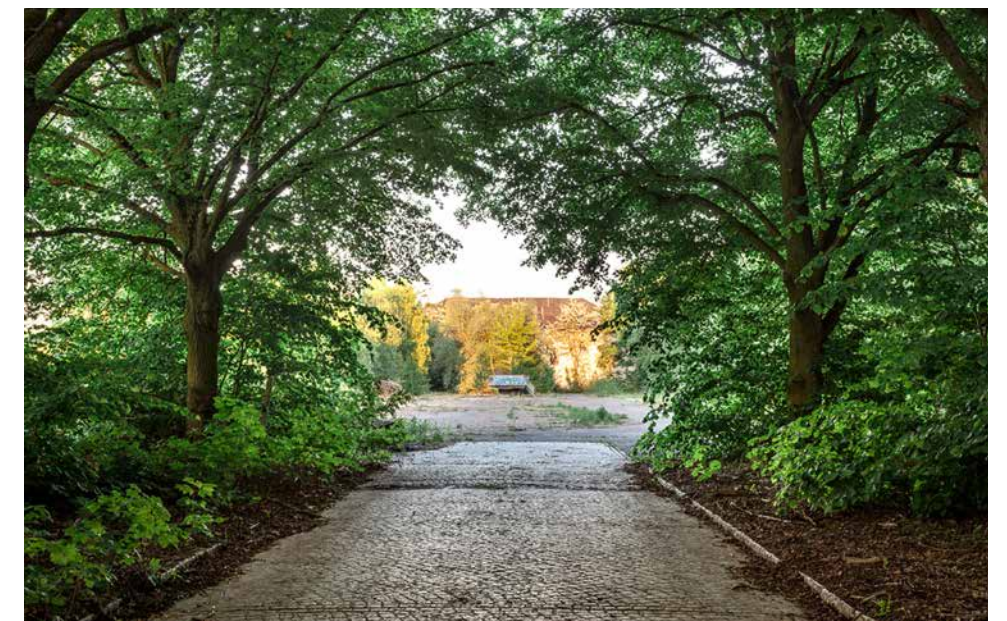


Schnitt (Bestand)



Stabsgebäude

**„Kramnitz ist als lebendiger ‚All-inclusive-Stadtteil‘ mit einer gut ausgebauten urbanen Struktur bei gleichzeitiger Naturnähe angelegt, in dem komfortables Wohnen, Arbeiten und Leben zusammen stattfinden.“**



Blick auf den ehemaligen Exerzierplatz

# Erste Investitionen



2017 hat die Deutsche Wohnen rund 25 Hektar des Entwicklungsbereiches erworben. Neben den denkmalgeschützten Klinkerhöfen ist auf diesem Teilbereich auch Platz für Neubauten, die das Berliner Immobilienunternehmen zusätzlich errichten wird. Im Rahmen der ganzheitlichen Entwicklung von Krampritz als Wohnquartier wird die Deutsche Wohnen rund 500 Wohnungen in den denkmalgeschützten Gebäuden und etwa 900 im Neubau für den Potsdamer und Berliner Wohnungsmarkt schaffen.

Mit der Sanierung von historischer Substanz kennt sich das Unternehmen aus: Die Deutsche Wohnen ist die größte private Eigentümerin von denkmalgeschützten Wohngebäuden in Deutschland. 30.000 ihrer Einheiten stehen unter Denkmalschutz, darunter auch vier UNESCO-Welterbesiedlungen in Berlin.

Die Deutsche Wohnen verfolgt bei Neubauprojekten einen hohen Qualitätsanspruch. Sie legt dabei nicht nur großen Wert auf eine nachhaltige Planung und Umsetzung, sondern auch auf die Nutzung von umweltfreundlichen Materialien und die ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes sowie die Schaffung einer guten sozialen Infrastruktur.



Blick auf die Klinkerhöfe entlang der geplanten Tramtrasse



Die Deutsche Wohnen SE entwickelt Teilbereiche der denkmalgeschützten Klinkerhöfe

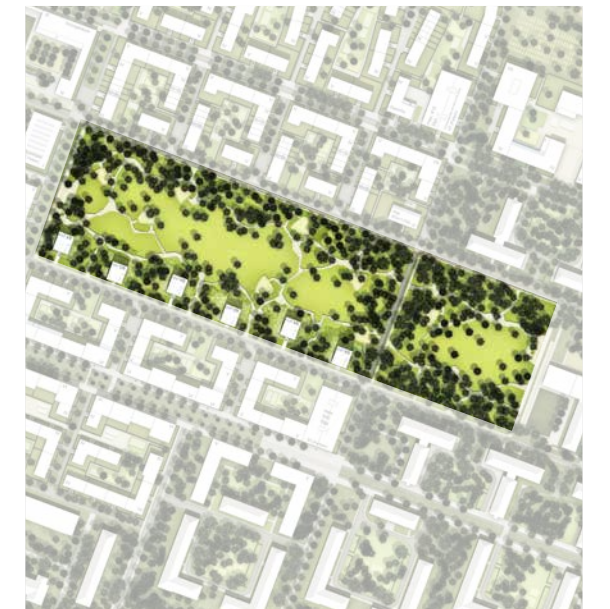


Visualisierung des Zentralparks

## Zentralpark

Der Zentralpark bildet atmosphärisch einen starken Kontrapunkt zur städtebaulichen Strenge des gesamten Quartiers mit seinem organischen System aus Wegen und Pfaden sowie natürlichen Räumen. Während der westliche Teil von strapazierfähigen Rasenflächen und einfachen Gräser- und Staudensäumen bestimmt wird, soll der verwilderte Reitplatz in seinem waldartigen Charakter erhalten bleiben und nur behutsam aktiviert werden.

Zusätzlich zum Angebot aus vielfältigen Treff-, Bewegungs- und Spielflächen werden durch die Säume mit den lichten Kronen und weichen Unterpflanzungen meditativer Orte geschaffen. Durch die gemeinschaftliche Nutzbarkeit der Angebote ohne eine klare Zuweisung von Altersklassen wird im Sinne eines generationenübergreifenden Parks ein hochgradig sozialer Ort geschaffen. Aufgrund seiner zentralen Lage ist der Park für die zukünftigen Bewohner von überall zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht zu erreichen.



Der Zentralpark im Masterplan

# Klimaneutrale Energieversorgung in Krampnitz

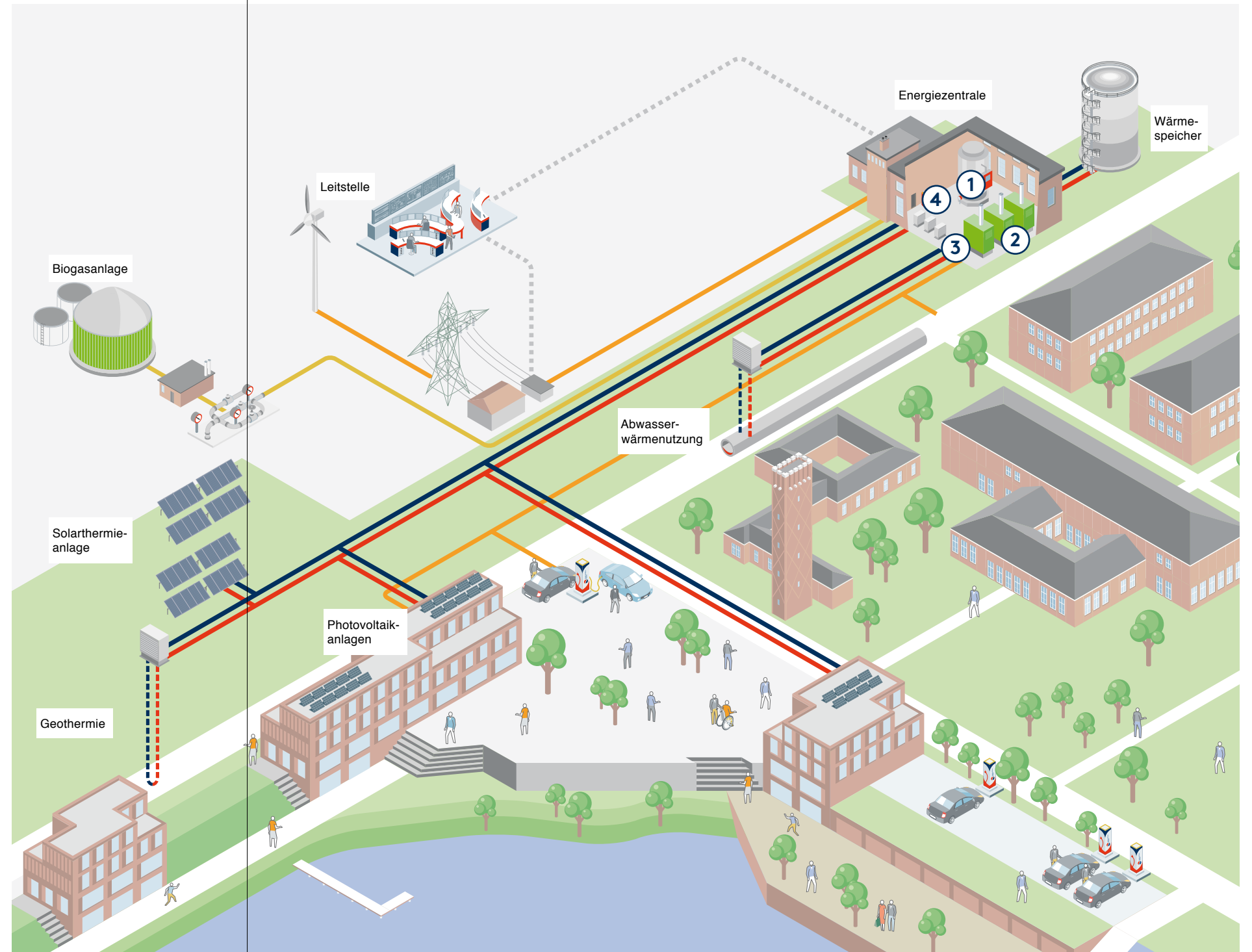
Das Energiekonzept der Energie und Wasser Potsdam (EWP) für Krampnitz kombiniert Bewährtes mit Innovationen und setzt dabei konsequent auf erneuerbare Energien. Die Menschen, die in dem neuen Quartier leben werden, sollen von Anfang an flächendeckend CO<sub>2</sub>-neutral mit Energie versorgt werden. Dem trägt das innovative Energiekonzept der EWP konsequent Rechnung: Die Energie soll mit Fokus auf regenerative Quellen vor Ort erzeugt und genutzt werden.

Zentrales Element der Wärmeversorgung ist ein lokales Nieder-temperaturwärmenetz welches auf 49°C Vorlauf- und 30°C Rücklauf-temperatur ausgelegt ist. Damit lassen sich Wärmeverluste im Netz minimieren und darüber hinaus regenerative Energiequellen wie Solarthermie, Erdwärme oder auch Abwasserwärme einfach integrieren.

Zu den Vorzügen des Energiekonzeptes gehört, dass sich die Erzeugerleistung modular ausbauen und damit dem stetig wachsenden Bedarf anpassen lässt. Außerdem ermöglicht das System die sogenannte Sektorkopplung, also die Nutzung von Überschussstrom aus der Region zur Erzeugung grüner Wärme („Power-to-Heat“).



Neunutzung des ehemaligen Heizhauses: Das Herzstück der Energieversorgung bildet das ehemalige Heizhaus im Nordosten von Krampnitz. Dort, wo früher zwei Kohleheizkraftwerke notwendig waren, wird eine innovative Energiezentrale die Versorgung des Quartiers übernehmen.



Visualisierung des Energiekonzeptes der Energie und Wasser Potsdam

- ① Elektrodenkessel
- ② Blockheizkraftwerk (BHKW)
- ③ Wärmepumpen
- ④ Spitzenlastkessel
- Wärme
- Strom
- Gas

**Energiezentrale** 3 Blockheizkraftwerke basierend auf Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen neben Wärme auch einen Großteil des benötigten Stroms; Deckung des Spitzenbedarfs durch Heizkessel

**Solarthermie** Zusätzliche Wärmeversorgung durch eine Solarthermieanlage

**Wärmespeicher** Speicher zur Glättung der Bedarfsspitzen

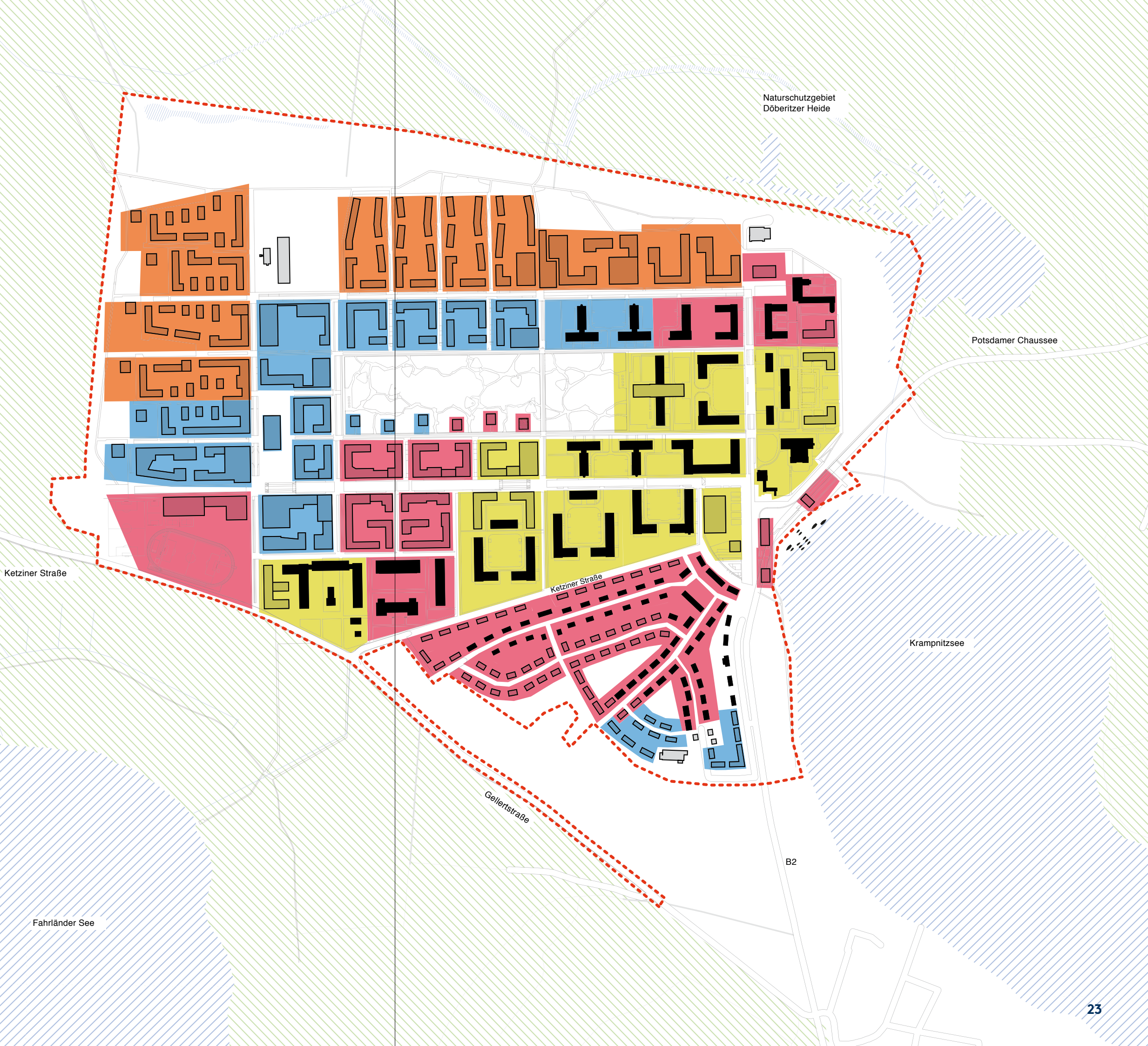
**Photovoltaik** Unterstützung der Stromerzeugung des neuen Stadtteils durch dezentrale, auf den Gebäudedächern installierte Photovoltaikanlagen

# Legende

Phasen	Phase 1	Phase 2
Zeitraum	2021 – 2024	2025 – 2026
Einwohner ca.	ca. 2.207	ca. 5.299
Wohneinheiten ca.	ca. 1.053	ca. 2.526
BGF Gewerbe ca.	ca. 28.535m <sup>2</sup>	ca. 40.283m <sup>2</sup>

Phasen	Phase 3	Phase 4
Zeitraum	2027 – 2030	2031 – 2038
Einwohner ca.	ca. 7.577	ca. 10.290
Wohneinheiten ca.	ca. 3.610	ca. 4.900
BGF Gewerbe ca.	ca. 113.334m <sup>2</sup>	ca. 134.900m <sup>2</sup>

Neubau
  Bestand



# Krampnitz

**Weitere Informationen unter**  
[www.propotsdam.de/krampnitz](http://www.propotsdam.de/krampnitz)

## **Herausgeber**

Entwicklungsträger Potsdam GmbH  
Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam  
ein Unternehmen des Unternehmensverbundes  
ProPotsdam / Pappelallee 4 / 14469 Potsdam

## **Kontakt**

Bert Nicke  
[Bert.Nicke@ProPotsdam.de](mailto:Bert.Nicke@ProPotsdam.de)  
+49 331 6206-200

David Oberthür  
[David.Oberthuer@ProPotsdam.de](mailto:David.Oberthuer@ProPotsdam.de)  
+49 331 6206-214

Design: Panatom Corporate Communication

Fotografie / Pläne: S.1, 14: Müller Reimann  
Architekten, Berlin / S. 2, 4, 5 unten, 16, 17, 20:  
Benjamin Maltry / S. 5 oben: Fotograf Thomas  
Kemnitz / S. 6, 9, 11, 12, 13, 15, 19: Machleidt  
GmbH, Sinai Gesellschaft von Landschafts-  
architekten mbH / S. 10: AFF Architekten  
GmbH Berlin / S. 21: EWP / S. 18: Deutsche  
Wohnen SE

Druck: Das Druckteam Berlin  
gedruckt auf FocusArt Natural  
(FSC-zertifiziertes Papier)

Stand: September 2019  
Haftungsausschluss: Die in dieser Broschüre  
enthaltenen Informationen, Hinweise und Texte  
sind nach bestem Wissen ausgesucht und zu-  
sammengestellt worden. Dennoch wird keine  
Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit  
und Vollständigkeit übernommen.