

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kleine Jägerstraße 3 10117 Berlin

Beamteter Staatssekretär im
Bundesministerium der Verteidigung
Herrn Gerd Hoofe
Bundesministerium der Verteidigung
Stauffenbergstraße 18
10785 Berlin

Vorab per E-Mail: gerd.hoofe@bundestag.de

Sitz

TEWAC
Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH
Kleine Jägerstraße 3
10117 Berlin

Büro Dresden

Freiberger Straße 39 (2.OG)
01069 Dresden

Tel.

030-44 31 23 5-0

Fax

030-44 31 23 5-29

www.tewac.de

jaegerpark@tewac.de

Geschäftsführer

Oberingenieur
Kay Tews
Dipl. Ing. für Bauwesen

IBAN

DE08 1005 0000 6604 0642 96

SWIFT-BIC

BELADEBEXXX

IBAN

DE62 1005 0000 0190 1926 58

SWIFT-BIC

BELADEBEXXX

Berlin, 25.10.2017

Unser Gespräch vom 10.08.2017 mit dem Baubürgermeister der Landeshauptstadt Dresden zu unserem Wohnungsbauvorhaben angrenzend an der Offiziersschule des Heeres (OSH) / VBB-Plan Nr. 6024 / Aufstellungsbeschluss der LHS Dresden vom 18.05.2016 Beschluss Nr. V1004/16 und Ihrem BAUID / Herrn Peter Scheid u. a

Sehr geehrter Herr Staatssekretär,

unter Bezugnahme auf ein persönliches Gespräch vom 23.10.2017 mit dem Bevollmächtigten des Freistaates Sachsen beim Bund, Herrn Staatssekretär Erhard Weimann, erlauben wir uns, Sie unmittelbar anzusprechen und um Unterstützung in dem nachfolgenden Sachverhalt zu bitten:

1. Die Landeshauptstadt Dresden hat mit Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2016 (**Anlage 1**) zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6024 unsere Grundstücke in einem Planverfahren förmlich festgestellt. Ein Architektenwettbewerb (Werkstattverfahren) wurde unter Vorsitz des Baubürgermeisters am 17.11.2016 abgeschlossen und am 09.10.2017 die vorzeitige Offenlage des Plangebietes mit Datum zum 16.10.2017 im Amtsblatt Dresden veröffentlicht.

Der unmittelbar südlich zur Offiziersschule des Heeres gelegene Bauplatz wurde über einen B-Plan Nr. 392 in Analogie aufgestellt und befindet sich derzeit in der Abwägungsphase.

Insgesamt sollen ca. 1.200 Wohnungen (darunter ca. 200 Sozialwohnungen) mit einem Investitionsvolumen von ca. 500 Mio. € entstehen und die in Dresden stark angespannte Wohnungssituation entlasten (**Anlage 2 – Lageplan**).

2. In der Hausmitteilung (**Anlage 3**) des Baubürgermeisters Herrn Schmidt-Lamontain anlässlich eines Gespräches über beide Bauvorhaben an der OHS mit Vertretern Ihres Bundesamtes (BAIUDBw) wurde ausdrücklich auf die historischen Bezüge für uns als Vorhabenträger und Rechtsnachfolger von Frau Uta von Kardorf, geb. von Witzleben, verwiesen, dort heißt es:

„Die Grundstücke wurden im Rahmen eines Restitutionsverfahrens im Jahr 1998 als Entwicklungsgrundstück zur Wiedergutmachung aus Landes- bzw. Bundesbesitz an eine im Zusammenhang mit dem Hitlerattentat vom 20. Juni 1944 enteignete Familie übereignet, da eine Rückgabe des enteigneten Besitzes wegen der komplizierten Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse nicht mehr möglich war. Durch die damals auf ministerieller Ebene getroffenen Entscheidung ergibt sich für die Planungsbeteiligten eine besondere Verantwortung für die Entwicklung des Vorhabens (VBB . 6024) Die Nichtbebaubarkeit des Grundstückes käme einer erneuten Enteignung gleich.“

Als Rechtsnachfolger an den Grundstücken der Uta von Kardorf, geb. von Witzleben, haben wir uns unter anderem verpflichtet, über eine gemeinnützige Stiftung mit Sitz in Hannover, dem Gedenken der Frau von Kardorf und des Freiherrn Sigurd Marshall von Bieberstein sowie der Förderung von Kunst und Kultur Rechnung zu tragen und mit Satzungsbeschluss zum VBB Nr. 6024 einen zusätzlichen Betrag in Höhe von 2,5 Mio. € zu stiften.

3. Wie das Schreiben Ihres Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.07.2015 (**Anlage 4**) und das Rechtsgutachten der GGSC vom 13.11.2015 (**Anlage 5**) belegen, wurden unsere Bebauungsabsichten auch seitens der Bundeswehr zunächst mangels Widerspruchs zur Nutzung der Graf-Stauffenberg-Kaserne durch die Offiziersschule des Heeres (OSH) begrüßt und unter Auflagen unterstützt.

Erstmals mit Schreiben vom 03.02.2016 (**Anlage 6**) änderte sich die zustimmende Haltung Ihres Bundesamtes zu unserem Vorhaben grundlegend und für uns völlig überraschend.

So beansprucht das Bundesamt unter Hinweis auf eine DIN 18005, Teil 1, in der nur bis zum Jahr 2002 gültigen Fassung, für das Kasernengelände der OSH als Sondergebiet pauschal einen Beurteilungspegel von 65 dB (A) am Tag und in der Nacht, was eine Bebauung benachbarter Grundstücke für Wohnzwecke einschränken bzw. erheblich erschweren würde. Die Änderung der DIN 18005, Teil 1, hat bereits im Jahr 2002 erreicht, dass Sondergebieten nicht mehr nutzungsunabhängig ein pauschaler Beurteilungspegel von 65 dB (A) zugeordnet werden soll, da dies als nicht mehr sachgerecht angesehen wurde.

Es kommt aber auf die im konkreten Einzelfall tatsächlich verwirklichte bzw. ausgeübte Nutzung des Sondergebietes an, die hier im Ergebnis einer Wohnbebauung nicht entgegensteht, wie dies durch die Lärmschutzgutachten der mit Bundeswehrliegenschaften vertrauten ö. b. u. v. Sachverständigen Dr. Detlef Felsch und Dr. Jürgen Millat ausdrücklich bestätigt wird (**Anlage 7**).

Das gilt selbst dann, wenn man die seitens Ihrer Vertreter zuletzt am 10.08.2017 vor Ort erklärte Absicht einer Ausweitung der Ausbildungsdauer der Offizierslehrgänge und die seitens Ihrer Ministerin einen Tag zuvor angekündigten Investitionen in Höhe von 40 Mio. € in den kommenden 5 Jahren in Betracht zieht.

Im Ergebnis beider Gutachten bleibt festzustellen, dass die Argumentation (Festhalten an den 65 dB (A)) Ihres Bundesamtes bereits auf die vorhandene Wohnbebauung zu einem Konflikt führen würde, unabhängig von den geplanten Neubauten. Um die OHS wäre demnach weiträumig eine Bebauung unzulässig, was im Anblick der vorhandenen Alt- und Neubauten, Kindergärten und Grundschulen völlig abwegig erscheint.

Gleichwohl vermuten wir die Gründe der jetzigen Positionierung in Bezug auf die Umweltbelange westlich der OHS zum Naturschutzgebiet der Prießnitz und der damit einhergehenden angespannten Parkplatzsituation der Lehrgangsteilnehmer in der OHS sowie in der Ausweitung der Lehrgangsdauer von 3 auf 6 Monate. Auch die neuen Investitionen in den nächsten Jahren werden ein Grund dafür sein. Wir haben bereits mit Schriftsatz vom 01.09.2017 an den Oberst des Landeskommmando Sachsen, Herrn Baumgärtner, den Leiter der OHS, Brigadegeneral Gante und dem Mitarbeiter des BAIUDBw, Herrn Scheid, gerichtet, welche leider sämtlichst bis heute unbeantwortet blieben (**Anlage 8**). In Ergänzung unserer Vorschläge sind wir gerade in Bezug auf die Parkplatzsituation in der Lage, der OHS bzw. Ihrem Bundesamt oder der BIMA bis zu 100 Stellplätze in der Tiefgarage unseres Bauvorhabens mit einer direkten Zuwegung zur OHS anzubieten, um das vorgenannte Problemfeld zu lösen.

4. Die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes und der Umweltbelange sowie die Schalluntersuchungen haben wir ausführlich in Gutachten untersuchen lassen und geben diese Ihnen in den vorgenannten Anlagen bei. Demnach kann es bei einer Abwägung der Bedenken Ihres Bundesamtes auf ein Normenkontrollverfahren nach Satzungsbeschluss hinauslaufen, welches wir gern mit Ihrer Hilfe im Interesse aller Beteiligten verhindern möchten, um das Vermächtnis der Frau von Kardorf, geb. von Witzleben, und dem Ansehen der Bundeswehr keiner weiteren öffentlichen Debatte auszusetzen. Dies auch vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Veränderungen im Land Sachsen.

Unter Berücksichtigung alle Umstände sehen wir eine Vereinbarkeit von Militär-Bildungseinrichtungen und Wohnen als gegeben an. Selbst zukünftige Entwicklungen sind hierbei eingeschlossen und würden es der Bundeswehr erlauben, ihren verteidigungspolitischen Auftrag am Standort in Dresden auszuführen.

Wir bitten Sie daher um Unterstützung und Prüfung unseres Anliegens in Ihrem Hause und stehen Ihnen jederzeit für Fragen, Vorschläge oder sonstigen Hinweisen sehr gern in der verbleibenden Zeit der frühzeitigen Beteiligung unseres Vorhabens zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jägerpark Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ol Dipl. Ing. Kay Tews

Geschäftsführer / Vorhabenträger zum VBB Nr. 6024 in der LHS Dresden

Anlagen

- Anlage 1 Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2016
- Anlage 2 Lageplan
- Anlage 3 Hausmitteilung Landeshauptstadt Dresden vom 13.10.2017
- Anlage 4 Schreiben Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.07.2015
- Anlage 5 Rechtsgutachten GGSC vom 13.11.2015
- Anlage 6 Schreiben Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.02.2016
- Anlage 7 Gutachten Büro für Schallschutz Dr. Felsch vom 26.04.2017, Gutachten UGB-Genehmigungsmanagement GmbH, Dr. Jürgen Millat, vom 09.10.2017
- Anlage 8 Schreiben vom 01.09.2017 an Oberst des Landeskommmando Sachsen, Herrn Baumgärtner, Brigadegeneral der OHS, Herrn Gante und Herrn Scheid vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr