

Konversionssommer: Neues Land ohne Krieg

BUC-36 – Konversion des ehemaligen Reichssportflughafens und der Bucker-Werke in Rangsdorf zu einem Wohnquartier

Mittwoch, 3. Juni 2026 • Rangsdorf, Produktionshalle 1 (Stauffenbergallee)

Rede: Erik Roßnagel, Dipl. Kfm., GF: terraplan Nürnberg, Wustermark

Sehr geehrte Frau Boßdorf, sehr geehrte Frau Magdeburg,
sehr geehrter Herr Minister Keller, sehr geehrter Herr Bürgermeister Rocher,
sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Handwerk,

wir sind hier in Rangsdorf auf dem ehemaligen Gelände des Reichssportflughafens und der Bucker-Werke. Auch hier haben unsere Vorfahren den Angriffskrieg auf unsere europäischen Nachbarn – mit dem Wort „Angriffskrieg“ sind wir in unserer Zeit leider wieder sehr vertraut – vorbereitet. Das Verbot, Kampfpiloten auszubilden, wurde hier vom Deutschen Reich durch den „Sportflughafen“ und den Bau von Schulungsflugzeugen unterlaufen.

Sie kennen solche Orte: Flächen, auf denen einmal Militär stand. Abgesperrt. Belastet. Vergessen. Ohne Nutzen für die Gesellschaft.

Irgendwann kam auch hier in Rangsdorf die Frage auf: Lassen wir diesen von den Nationalsozialisten historisch und mit Schadstoffen kontaminierten Ort einfach liegen? Oder geben wir ihm eine Zukunft?

- Die Rangsdorfer haben untereinander und mit uns intensiv diskutiert.
- Wir als Bauherr, zusammen mit Architekten und Fachingenieuren, machten Vorschläge.
- Diese wurden von Gutachtern geprüft, bewertet und abgesichert.
- Letztendlich haben die Gemeindevertreter einen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und damit Planungsrecht geschaffen.

Damit hat sich in Rangsdorf die Mehrheit der Bürger für Veränderung entschieden. Aus meiner Sicht war das Verfahren ein sehr gutes Beispiel, wie Demokratie und bürgerliche Mitbestimmung funktionieren können.

Heute arbeiten Handwerker, Bauarbeiter und Firmen vor allem aus der Region an der Konversion, auf der Baustelle BUC-36 – mit großem Engagement. Erste Ergebnisse sehen Sie bereits.

Es deutet sich an, dass Konversion auf diese Weise gelingen kann:

- mit Visionen am Reißbrett
- mit Mitnehmen von Bürgern und Nachbarn
- mit Leitbildern und dann Schritt für Schritt mit Ausdauer und Risikobereitschaft
- vor allem aber mit viel Arbeit am Detail.

Darauf können alle Beteiligten stolz sein. Wer Baudenkmale wie Kasernen, Flugplätze etc. entwickelt, saniert nicht nur Gebäude.

- Man beseitigt Gefahren für Leib & Leben durch Ruinen und Schadstoffe

- Geschichte kann mit Gegenwart und Zukunft verbunden werden, im Besonderen – hoffe ich – in Rangsdorfs zukünftiger Oberschule – wenn nicht hier, wo dann?!
- Wohnraum wird geschaffen und Arbeit in der Region gehalten.
- Leben kehrt zurück auf Flächen, die viele längst abgeschrieben hatten.

Seit dem Jahr 2000 arbeiten wir im Land Brandenburg, dem Geburtsort meines Vaters (Potsdam und Werder). Gemeinsam mit den Brandenburgern haben wir Baudenkmale saniert und weit über 1.000 Wohnungen geschaffen – weit über 200 allein in der von Herrn Minister Keller erwähnten Roten Kaserne in Potsdam.

Dabei haben wir immer wieder erlebt: Diese Region kann viel bewegen, wenn Menschen Verantwortung übernehmen und gemeinsam anpacken.

„Anpacken“ brauchen Brandenburg, meine Heimat Franken und unser Land insgesamt, geschlossen, zielgerichtet und dringend, wenn wir in einer Zeit gravierender Veränderungen eine gute Zukunft haben wollen.

In diesem Sinne haben wir meiner Meinung nach ein Problem. Seit Jahren verlieren wir immer öfter Richtung und Tempo. Straßen, Bahnstrecken, Flughäfen, Wohnungsbau, ... Genehmigungsverfahren dauern immer länger. Dadurch werden Investitionen riskanter, Unternehmer vorsichtiger oder wandern ab. Viele Unternehmen – gerade am Bau – kämpfen nicht zuerst mit dem Markt, sondern mit Genehmigungsverfahren und deren struktureller Komplexität.

Unsere Bauvorhaben hier in Rangsdorf, im Landkreis Teltow-Fläming, sind dafür nur ein Beispiel: 5 Bauvorhaben und deren Bauanträge – eingereicht von 3 unterschiedlichen Architekten unabhängig voneinander – bedeuteten bisher für uns 18 Nachforderungsschreiben mit insgesamt 137 Einzelpunkten. Die Architekten und wir waren der Meinung, jeweils vollständige Bauanträge eingereicht zu haben.

Die Bearbeitungsdauer von Bauanträgen lässt sich nicht mehr in Wochen und Monaten messen, es sind Jahre! Was bedeutet das? Zuerst einmal verlorene Zeit. Diese verlorene Zeit wird niemals wiedergefunden (Benjamin Franklin).

Das bedeutet Unsicherheit für alle Beteiligten. Unsicherheit heißt Risiko. Banken finanzieren nicht, Kunden kaufen nicht, Bauabläufe können nicht geplant werden.

Wartezeit greift einem Bauherrn deshalb direkt in die Kasse. Zeit ist wertvoll, verliert man sie, kostet das Geld, nicht nur Zinsen. Das Budget fehlt woanders und damit für Zukunft.

Manchmal schließt sich auch einfach ein Zeitfenster, bspw. auf der Schlossinsel in Fürstenberg an der Havel. Man muss dann warten, bis sich wieder ein neues auftut.

Man braucht heute viel Geduld und Akribie für ein Baugenehmigungsverfahren. Das Baurecht haben sich die Brandenburger selbst gegeben. Deshalb können die Brandenburger ihr Landesbaurecht auch wieder selbst ändern.

Ein Haus muss heute:

- gleichzeitig senioren-, kind- und behindertengerecht sein.

- Zwischen Wärmepumpen und Photovoltaik muss die Fledermaus Platz finden, und die Heidelerche darf nicht vertrieben werden.
- Von Absturzsicherung und Schall- und vor allem Brandschutz will ich gar nicht sprechen.

Wer will, dass sich an Verfahrensdauern etwas ändert, muss auch an grundsätzlich verständlichen und prinzipiell berechtigten Interessen Einschnitte vornehmen. Politischer Mut ist gefragt, wenn man Interessengruppen und ihren Vertretern insofern etwas „wegnehmen“ will.

Hinzu kommt, Zuständigkeiten überlagern sich. Aufgaben werden in kleinste Einzelteile zerlegt, bis niemand mehr das Gesamtbild im Blick hat. Manchmal erinnert das an ein Orchester mit hervorragenden Musikern – aber ohne gemeinsamen Takt.

Wir als Bauherr, die Planer und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Ämtern und Behörden wühlen uns da durch.

- Ich bin Mitglied des Landesdenkmalrates in Berlin. Das ist Ausdruck unserer bzw. meiner Nähe zum Denkmalschutz. Umso mehr freut es mich, dass ich hier auf dem Gelände der Bückner-Werke Gelegenheit erhalte, für die Denkmalpflege eine Lanze zu brechen. Mit den oft als Verhinderer gescholtenen Denkmalschützern finden wir die Lösungen, die sie hier umgesetzt sehen. Ohne die kreative und konstruktive Mitwirkung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes wären wir heute nicht so weit. Das Planungsergebnis wäre nicht von so hoher Qualität.
- Ähnliches gilt auch für die Planung und Umsetzung der konversionstypischen Verunreinigungen von Boden und Gebäuden. Mit den zuständigen Experten in den Genehmigungsbehörden haben wir bisher immer im Einvernehmen sinnvolle Wege gefunden, dieser schwierigen Aufgabe Herr zu werden.

Wir finden also Menschen, die erreichbar sind, Verantwortung übernehmen. Menschen, die Projekte nicht nur verwalten, sondern möglich machen wollen. Ohne diesen Einsatz würden wir und viele andere Vorhaben scheitern.

Gerade deshalb lohnt sich die Frage: Wie schaffen wir wieder mehr Kooperation, mehr Vertrauen, mehr Entscheidungsfreude und damit ein höheres Tempo?

Klar, brauchen wir Regeln, bspw. im Umwelt-, Natur- und Denkmalschutz. Natürlich brauchen wir Sicherheit und Qualität.

- Aber jedes Regelwerk braucht Augenmaß.
- Wenn jede Vorschrift isoliert betrachtet wird, verliert man den Blick auf das gemeinsame Ziel.
- Dann wächst Papier schneller als Wirtschaft, Wohlstand und Wohnraum.

Genau das können wir uns nicht leisten.

Wir brauchen Wohnungen, Investitionen, Arbeitsplätze. Hier in Rangsdorf im Landkreis Teltow-Fläming funktioniert viel in diese Richtung. Weil Menschen zusammenarbeiten, Verantwortung übernehmen und tragen.

Trotzdem müssen wir uns fragen, wie gehen wir um, mit

- 18 Nachforderungsschreiben
- bei 5 Bauanträgen,

- darin enthalten 137 Einzelpunkte

und vorher schon der Versuch der erfahrenen Architekten und uns als professionellen Bauherren, jeweils einen perfekten Bauantrag abzugeben.

Deshalb möchte ich zum Schluss drei Wünsche formulieren.

Erstens an Land und Landesregierung:

Beschleunigen Sie Verfahren. Arbeiten Sie im Land Brandenburg an Bauordnung und Struktur von Verfahren. Komplexität und Regulierungsdichte müssen runter. Fassen Sie die wunden Punkte auch wirklich an. Nicht auf Kosten der Qualität, aber zugunsten von Geschwindigkeit. Geben Sie der Verwaltung Spielraum für Ermessensentscheidungen zugunsten von Bauvorhaben und Bauherren.

Zweitens:

Vertrauen Sie auf Kommunen und Bauherren. Wir sind am Markt, die Gemeinden am Bürger. Chancen und Probleme kennen wir oft besser, als sie durch starre Standards abgebildet werden.

Drittens:

Stärken Sie eine Kultur des Ermöglichens. Verwaltung darf nicht nur kontrollieren. Verwaltung muss uns Bürger zum Ziel „coachen“, kurze und schnelle Wege aufzeigen.

Als Projektbeteiligte geben wir Ihnen gerne drei Zusagen:

Erstens:

Wir arbeiten offen, fair und lösungsorientiert mit Politik und Verwaltung zusammen.

Zweitens:

Wir investieren weiter langfristig in Brandenburg – mit Verantwortung für Orte, Gebäude und Menschen.

Und drittens:

Wir packen weiter an. Praktisch. Verlässlich. Gemeinsam.

Zukunft entsteht, wenn wir Menschen handeln.

Vielen Dank für Ihre Geduld und alles Gute für Sie!

BUC-36® im Überblick

- Wohnquartier auf dem ehem. Reichssportflughafen (1936) und den Bucker-Werken, Rangsdorf
- Entwickler: terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft mbH (Familienunternehmen), Geländeerwerb 2018
- Grundstück rund 1 Mio. m², davon ca. 80 % Grünfläche; Flugfeld bleibt unbebaut
- fünf Baudenkmäler werden saniert, ergänzt um Neubauten
- Nutzung: Wohnen, Oberschule, Kita/Hort, Nahversorgung, Gewerbe, Sport, Kultur
- Energie: Geothermie, Photovoltaik, Blockheizkraftwerk
- Baustart 2024, erste Fertigstellung 2027 (Einfliegerhalle)