

ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG

Englische Straße 21

10587 Berlin

17268 Templin - Herzfelde, Mittenwalder Straße 10

Entwicklung Gutshaus und Gutspark

Beurteilung des Baugrundes
Orientierende Erkundungen

Hannover, 29. Januar 2026 / Ro - So

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORGANG	1
2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN (ANL. 0).....	1
2.1 Lage.....	1
2.2 Geologische Verhältnisse	2
2.3 Grundwassersituation.....	2
2.4 Kampfmittelauskunft (Anl. 0.1)	3
2.5 Örtliche Situation	3
3 ERKUNDUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN (ANL. 1 - 2).....	5
3.1 Baugrunderkundungen (Anl. 1.0 - 1.3).....	5
3.2 Bodenmechanische Laboruntersuchungen (Anl. 2.1 - 2. 3).....	8
4 BEURTEILUNG.....	10
4.1 Baugrund	10
4.2 Hinweise zur Gründung und zu Bauarbeiten	10
4.3 Versickerungsfähigkeit	11

1 Vorgang

Es ist geplant, den Gutshof und den Gutspark für den nachhaltigen Tourismus zu erschließen und einer neuen Nutzung als Hotel- und Gastrobetrieb zuzuführen. Dafür sind neben der Sanierung des Gutshauses auch der Neubau verschiedener Gebäude im Bereich des Gutsparks geplant.

Auf der Grundlage von Baugrunduntersuchungen vor Ort und im Labor wird hier eine Beurteilung des Baugrundes als orientierende Erkundung gegeben.

2 Örtliche Gegebenheiten (Anl. 0)

2.1 Lage

Der Gutshof mit Gutspark liegt nordöstlich von Templin, westlich von Mittelwalde, im Norden von Herzfelde.

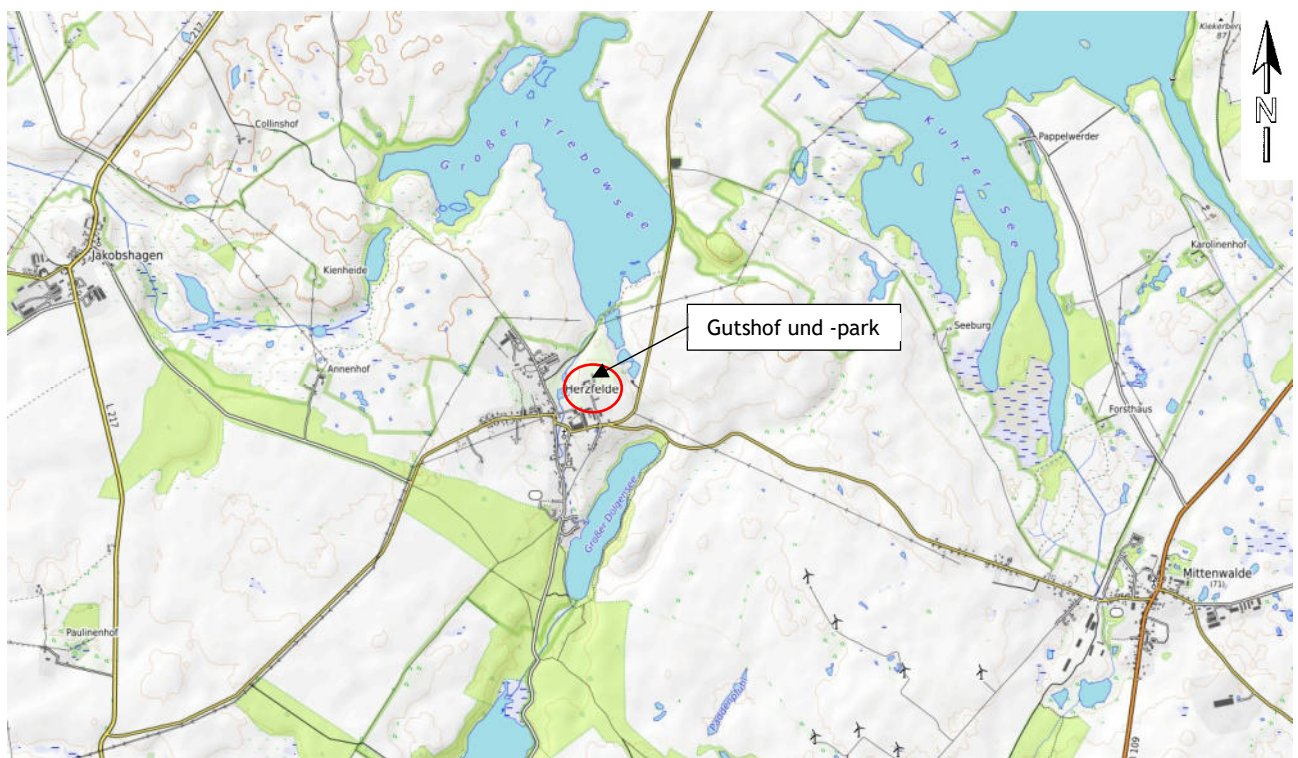


Abb. 1.: Lageplan (Ausschnitt der Topografischen Karte, ohne Maßstab, [Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)])

2.2 Geologische Verhältnisse

Nach den bekannten geologischen Unterlagen ist im Bereich des Gutsparks ein Bodenaufbau von **Grundmoränenbildungen** aus **Geschiebelehm und Geschiebemergel** als sandiger bis stark sandiger schwach kiesiger bis kiesiger Schluff mit Steinen zu erwarten. Weiter westlich des Gutshauses stehen periglaziäre, fluviatile und limnische Ablagerung als Sande, auch mit organischen Schichten und Anteilen an.

2.3 Grundwassersituation

Informationen zu Beobachtungen der **Grundwasserstände** des Landesamtes für Umwelt Brandenburg sind der Auskunftplattform Wasser zu entnehmen. Demnach liegt eine Isolinien-Darstellung von **hohen gemessenen Grundwasserständen** im Frühjahr 2011 für den Erkundungsbereich vor. Im Norden des Gutsparks liegt der hohe Grundwasserstand demnach bei $\text{GW}_{\text{hoch, Nord}} \cong +74,8 \text{ mNHN}$ und im Süden bei $\text{GW}_{\text{hoch, Süd}} \cong +72,7 \text{ mNHN}$. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Südosten ausgerichtet.

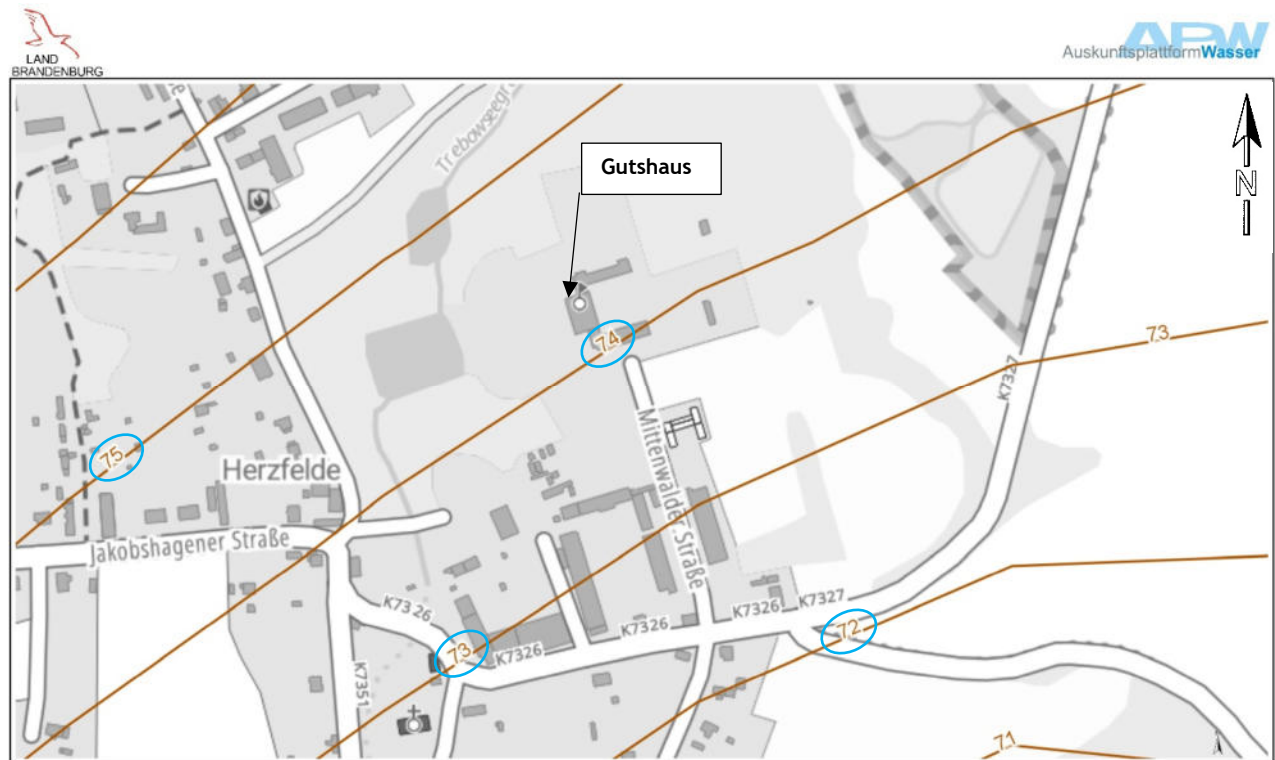


Abb.2.: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte - hohe, gemessene Grundwasserstände im Frühjahr 2011 - Angaben LfU Brandenburg, Auskunftplattform Wasser

Grundwasser ist somit in einer Tiefe von $> 10 \text{ m}$ bzw. $> 15 \text{ m}$ zu erwarten.

Es ist jedoch zu beachten, dass es im Geschiebelehm und -mergel sowie in überlagernden Sandschichten zu **Stau- und Schichtenwasseranfall** kommt und dieses Stau- und Schichtenwasser witterungsbedingt auch bereits **knapp unter der Geländeoberkante** angetroffen werden kann.

2.4 Kampfmittelauskunft (Anl. 0.1)

Vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Zossen, liegt eine Auskunft zu einem Kampfmittelverdacht vor. Demnach liegt die beantragte Fläche des Gutsparks nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche (siehe Schreiben vom 25.07.2025 auf Anlage 0.1).

2.5 Örtliche Situation

Ausgewählte Situationen des Erkundungsbereiches während der Erkundungen im Dezember 2025 sind zur Übersicht auf den nachfolgenden fotografischen Abbildungen dargestellt.



Abb. 3.: Blick auf das Gutshaus von Osten, Bohrstandort B 5, Situation 10. Dezember 2025



**Abb. 4.: Blick auf das Gutshaus
von Westen, Bohrstandort B 1, Si-
tuation 10. Dezember 2025**



**Abb. 5.: Blick auf den südlichen Bereich, rechts neben dem Bestandsgebäude Bohrstandort B 11,
Situation 10. Dezember 2025**

3 Erkundungen und Untersuchungen (Anl. 1 - 2)

3.1 Baugrunderkundungen (Anl. 1.0 - 1.3)

Zur näheren Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich der Baufläche wurden im Dezember 2025 von unserem Ingenieurbüro 12 Kleinrammbohrungen (B 1 - B 12, $\varnothing \geq 36$ mm) bis in eine maximale Tiefe von $t = 5$ m unter Ansatzpunkt niedergebracht. Die Ergebnisse der ausgeführten Erkundungen sind zusammen mit einem Lageplan der Erkundungsstandorte auf den Anlagen 1 zu diesem Bericht in Form von Bohrprofilen der Bodenschichtung aufgetragen und zur Übersicht nachfolgend verkleinert wiedergegeben.

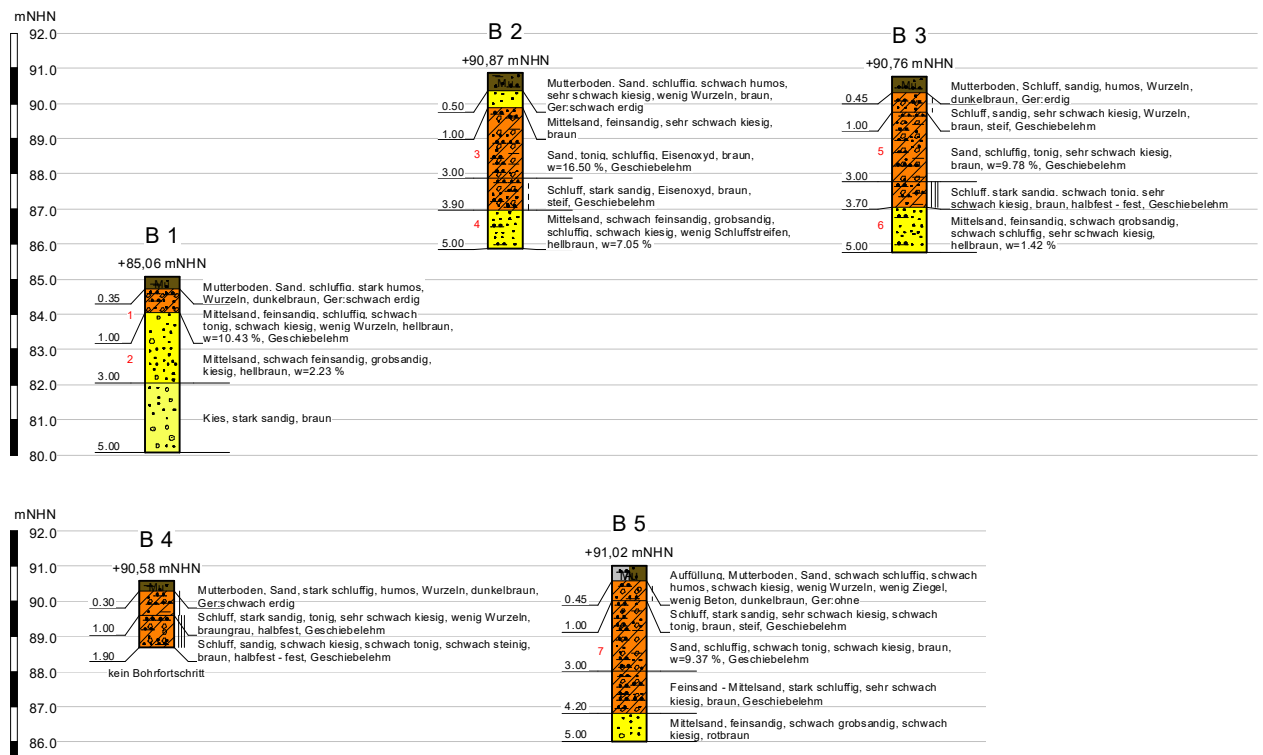


Abb. 6.: Bohrprofile und Lageplan der Erkundungsstandorte



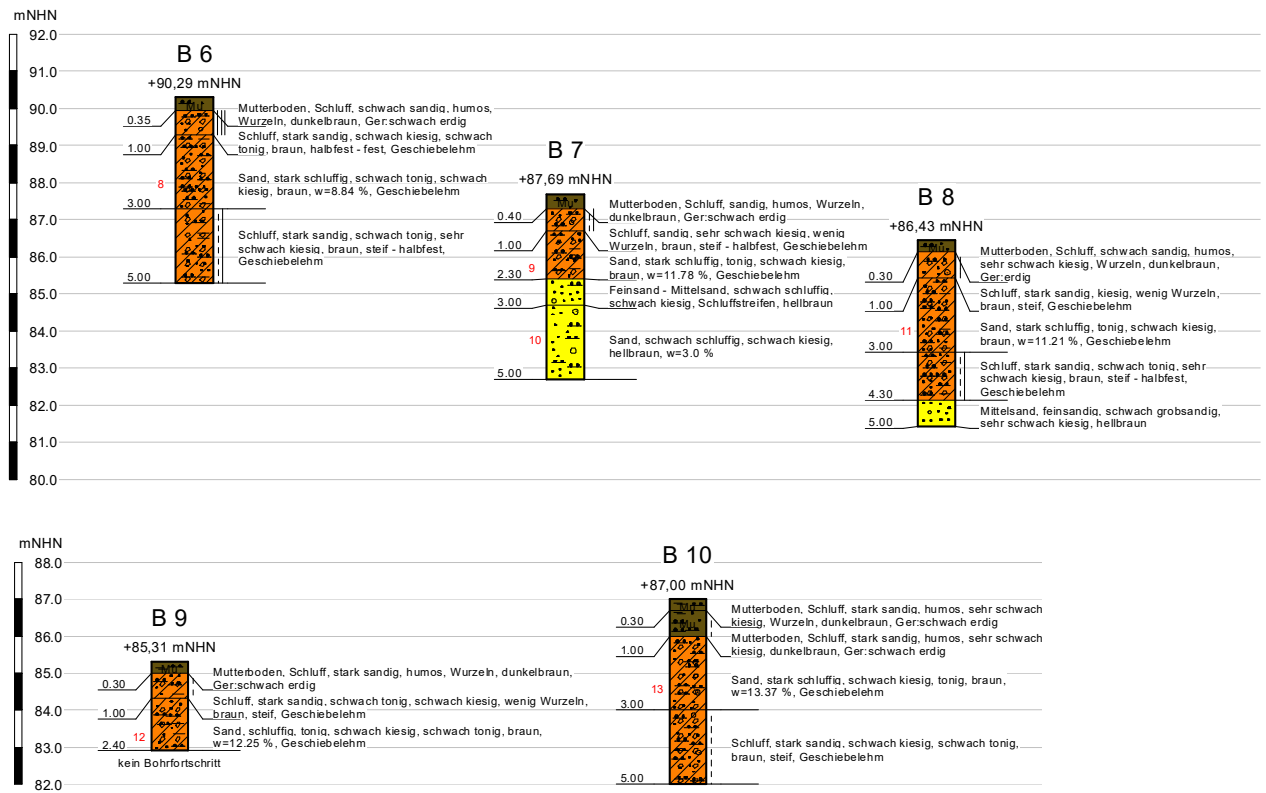


Abb. 7.: Bohrprofile und Lageplan der Erkundungsstandorte



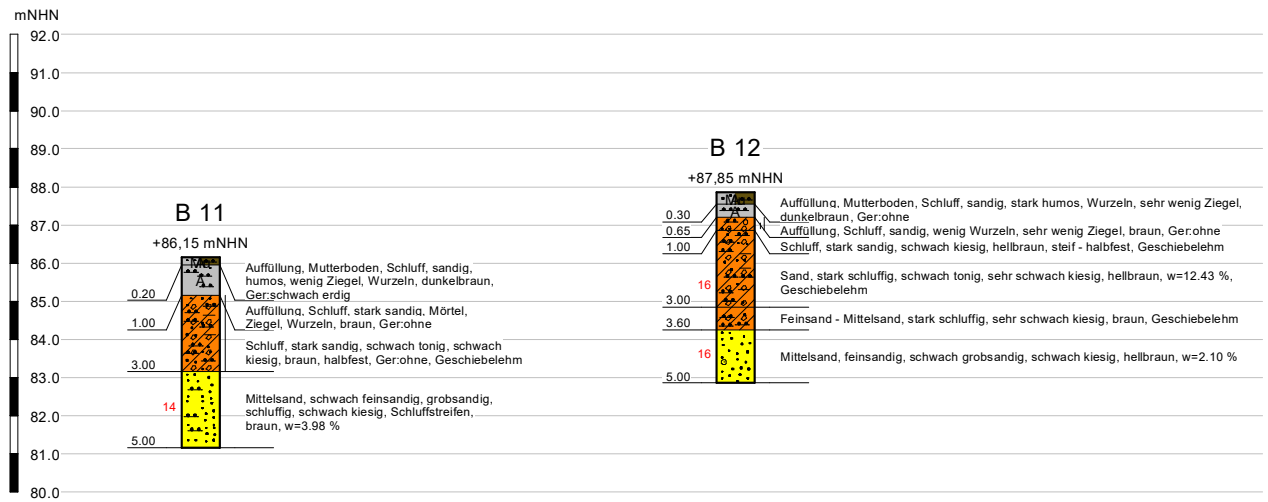


Abb. 8.: Bohrprofile und Lageplan der Erkundungsstandorte



Wie aus den Bohrprofilen zu erkennen ist, wurde der folgende Bodenaufbau angetroffen:

Bezeichnung	spezifische Hauptbodenart (detaillierte Bodenbeschreibung in den Profildarstellungen)	Tiefenlage [m unter Ansatzpunkt] ab x / x bis x / x	Kennzeichnung in den Profilen
Mutterboden	humoser, schluffiger Sand bis sandiger Schluff	0 bis 0,30 / 1,0	dunkelbraun
Auffüllung Mutterboden	humoser sandiger Schluff mit wenig Fremdbestandteilen	0 bis 0,20 / 0,45	grau - dunkelbraun
Auffüllung	sandiger Schluff mit wenig Fremdbestandteilen	0,20 / 0,30 bis 0,65 / 1,0	grau
Geschiebelehm	schluffiger, toniger Sand und sandiger Schluff	0,30 / 1,0 bis 1,0 / 5,0 (Endteufe)	orange - diagonal gestreift
Sand - Kies	Sand und sandiger Kies	0,50 / 4,3 bis 5,0 (Endteufe)	gelb

Die Konsistenz des anstehenden Geschiebelehms ist mit steif, steif bis halbfest, halbfest und halbfest bis fest anzusprechen.

Der Boden war zum Zeitpunkt der Erkundungen sehr trocken und hatte einen hohen Reibungswiderstand bei den ausgeführten Kleinrammbohrungen. Die Bohrungen B 4 und B 9 mussten in den angegebenen Tiefen abgebrochen werden, da der Eindringwiderstand so hoch war, dass kein Bohrfortschritt mehr erzielt werden konnte.

Zum Zeitpunkt der Erkundungen war Grundwasser bis zur Endtiefe der Bohrungen erwartungsgemäß nicht festzustellen, auch Stau- oder Schichtenwasser war nicht vorhanden.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass der bindige Boden einsickerndes Wasser staut und nach lang andauernden Niederschlägen **Stau- und Schichtenwasser** in unterschiedlichen Höhenlagen auch bis knapp unter Gelände angetroffen werden kann.

Die Bohransatzpunkte wurden **höhen- und lagemäßig** mit einem hochempfindlichen **GNSS-Empfänger** (Messgenauigkeit im Bereich bis < 2 cm möglich) eingemessen.

3.2 Bodenmechanische Laboruntersuchungen (Anl. 2.1 - 2. 3)

Bei den Erkundungsbohrungen wurden Bodenproben entnommen, kennzeichnende ausgewählt und auf ihre bodenmechanischen Eigenschaften untersucht. Die Ergebnisse der Laborversuche sind auf den Anlagen 2 zu diesem Bericht im Einzelnen gegeben. Die Korngrößenanalysen sind zur Übersicht nachfolgend in Korngrößenverteilungsbereichen zusammengefasst dargestellt.

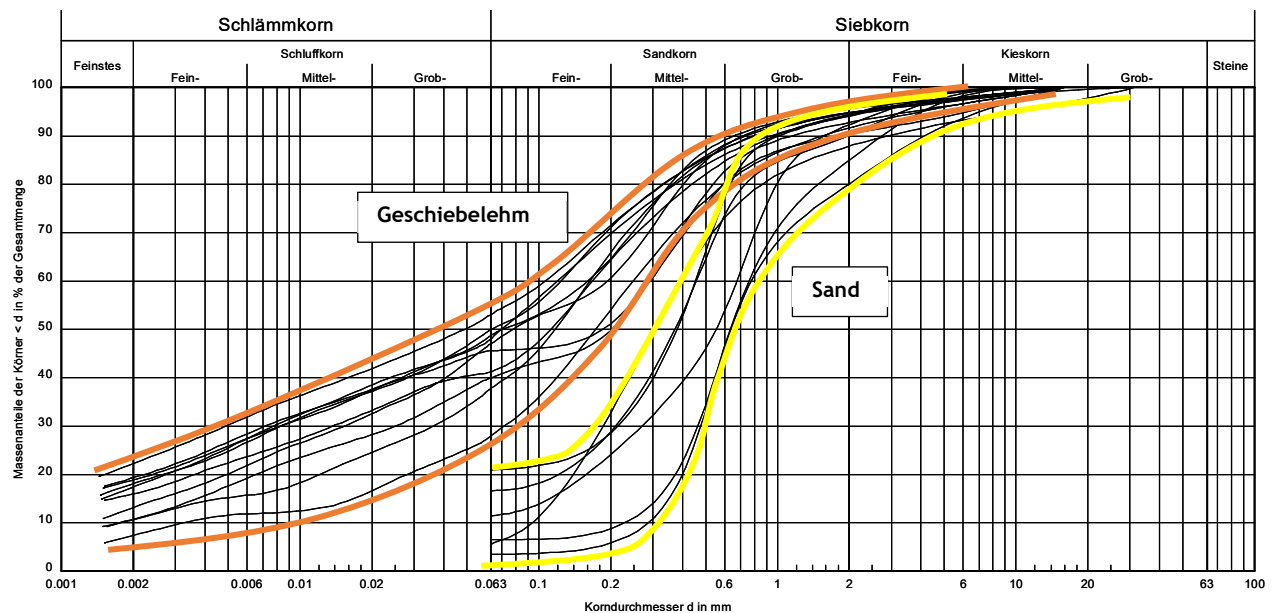


Abb. 9.: Korngrößenverteilung des Bodens

Nach den Korngrößenanalysen ist der anstehende **Geschiebelehm** bodenmechanisch als toniger, stark sandiger Schluff bis schwach toniger, schluffiger Sand und der anstehende **Sand** als schluffiger, schwach kiesiger, schwach grobsandiger, feinsandiger Mittelsand bis kiesiger Mittel- bis Grobsand zu bezeichnen.

Die im Labor bestimmten **Wassergehalte** der ausgewählten Bodenproben des **Sandes** (Werte an den einzelnen Schichten an den Bohrprofilen und in der tabellarischen Darstellung der Anlagen 2 gegeben) liegen zwischen $w_n = 1,4$ Gew.-% und 7,1 Gew.-% (sehr trocken), und die des **Geschiebelehms** liegen zwischen $w_n = 8,8$ Gew.-% und 16,5 Gew.-%, bezogen auf das Trockengewicht der Probe.

Die **Abschätzung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes** des Bodens nach HAZEN / BEYER durch Auswertung der Kornanalysen ergibt für den

schwach schluffigen Sand Werte von

- B 1, 1,0 - 3,0 m: $k_f = 9,6 \cdot 10^{-4}$ m/s
- B 3, 3,7 - 5,0 m: $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s
- B 10, 3,0 - 5,0 m: $k_f = 1,9 \cdot 10^{-5}$ m/s
- B 12, 3,6 - 5,0 m: $k_f = 6,1 \cdot 10^{-4}$ m/s

für den **schluffigen Sand** Werte von $k_f < 10^{-6}$ m/s

und den **Geschiebelehm** Werte von $k_f < 10^{-7}$ m/s.

4 Beurteilung

4.1 Baugrund

Als Baugrund stehen Mutterboden und vereinzelt aufgefüllte Bodenschichten über Sand und Geschiebelehm und -mergel an.

Informationen zu Beobachtungen der **Grundwasserstände** des Landesamtes für Umwelt Brandenburg sind der Auskunftplattform Wasser zu entnehmen. Demnach liegt eine Isolinien-Darstellung von **hohen gemessenen Grundwasserständen** im Frühjahr 2011 für den Erkundungsbereich vor. Im Norden des Gutsparks liegt der hohe Grundwasserstand demnach bei $\text{GW}_{\text{hoch, Nord}} \cong + 74,8 \text{ mNHN}$ und im Süden bei $\text{GW}_{\text{hoch, Süd}} \cong + 72,7 \text{ mNHN}$.

Zum Zeitpunkt der Erkundungen war Grundwasser bis zur Endtiefe der Bohrungen erwartungsgemäß nicht festzustellen. Der Boden war sehr trocken, auch Stau- und Schichtenwasser war nicht vorhanden.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass der bindige Boden einsickerndes Wasser staut und nach lang andauernden Niederschlägen **Stau- und Schichtenwasser** in unterschiedlichen Höhenlagen auch bis knapp unter Gelände angetroffen werden kann.

4.2 Hinweise zur Gründung und zu Bauarbeiten

Der anstehende gewachsene Boden ist als **gut tragfähig** zu beurteilen. Nach den vorliegenden Erkundungen und Informationen zu den geologischen Verhältnissen ist im Bereich der geplanten Bebauung **kein großflächig anstehender, organischer Bodenbereich** zu erwarten. Nach den orientierend durchgeführten Erkundungen und Untersuchungen ist von der **Flachgründung der geplanten Neubauten** auszugehen. Für die geplanten Gebäude können bei dem derzeitigen Planungsstand und Untersuchungsumfang keine detaillierten Planungsangaben gemacht werden. Nach dem Vorliegen von konkreten Gebäudeplanungen sind **detaillierte Baugrunduntersuchungen** auszuführen.

Bei dem gering durchlässigen Baugrund und des witterungsbedingten Stau- und Schichtenwasseranfalls ist der **Bemessungsgrundwasserstand** für den Schutz gegen Vernässung und den Auftrieb **auf Höhe des Geländes** anzusetzen. In das Gelände einbindende Bauteile oder Unterkellerungen wären zum Schutz gegen Vernässung entsprechend den gestellten **Anforderungen gemäß DIN 18533-1** gegen **drückendes Wasser** als **Einwirkung nach Wassereinwirkungsklasse W2.1-E bzw. W2.2-E** abzudichten.

Schichtenwasser ist bei der Herstellung von Rohrgräben bzw. Baugruben mit Hilfe einer **offenen Wasserhaltung**, bestehend aus Drainagen und Pumpensümpfen, zu fassen und abzuleiten.

Der anstehende bindige Boden neigt bei Freilegung und Zutritt von Oberflächenwasser zu Aufweichungen. Bei Aushubarbeiten ist zu beachten, dass das Erdplanum bzw. die Gründungssohlen im Tagwerk abgedeckt werden, um Aufweichungen zu vermeiden.

Die anstehenden bindigen Bodenarten (schluffiger Sand, Geschiebelehm) sind als sehr **frostempfindlich** (Frostempfindlichkeitsklasse F 3 nach ZTVE-StB) zu klassifizieren. Für den Wegebau ist frostsicheres Material zu verwenden.

4.3 Versickerungsfähigkeit

Der anstehende **Sandboden** (mit geringen bindigen Anteilen) ist **grundsätzlich dazu geeignet Niederschlagswasser zu versickern**. Oberflächennah steht dieser Boden westlich des Gutshauses in der tieferliegenden Ebene (vgl. B 1) an. Über den mittleren, höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegen keine statistisch auswertbaren Angaben vor. Nach den Angaben zum Grundwasserstand ist davon auszugehen, dass bei den zu erwartenden Grundwasserflurabständen von > 10 m der Sickerraum mit einem **Abstand von ≥ 1 m zum MHGW jedenfalls eingehalten werden kann**.

Die **Versickerungsleistung** einer Versickerungsanlage ist gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Stand: Oktober 2024) zu bestimmen. Wir empfehlen, im Zuge der weiteren Planung mit Festlegungen zu den geplanten Versickerungsstandorten, weitere Erkundungen und Untersuchungen zur Bestimmung des Bodenaufbaus und der Versickerungsraten ausführen zu lassen.


Dipl.-Ing. Jens Rohmann




Dipl.-Ing. Michael Soretz

Verteiler per E-Mail:

Bauherr: ANH HausbesitzGmbH & Co. KG, Berlin

andre.paassen@ahn-hausbesitz.de



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

ANH Hausbesitz GmbH & Co.
Kommanditgesellschaft
Englische Straße 21
10587 Berlin

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Am Baruther Tor 20
15806 Zossen

Bearb.: Frau Rohowsky
Gesch.-Z.: KMBD 1
Telefon: 0337022140
Fax: 033702 214111
Internet: www.polizei.brandenburg.de
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Zossen, 25.07.2025

Ortsname: **Templin - Herzfelde**
Straße: **Mittenwalder Straße 10**
Flur: **3** Flurstück: **107, 115**

Vorhaben: **Umnutzung des Denkmalensembles als Standort für nachhaltigen
Tourismus zum Hotel mit Übernachtungs- und Erholungs-möglichkeiten**

Ihr Zeichen:

Reg. / RPL-Nr.: **2025 2935 0000**

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: **21.07.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen beantragte Grundstück/Vorhaben liegt nach derzeitigen
Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Sollten Sie die Antragstellung aufrecht erhalten, ist eine entsprechende schriftliche
Information innerhalb der nächsten 4 Wochen Ihrerseits erforderlich.

Eine Stellungnahme zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks
ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen im Geschäftsbereich
des Ministers des Innern und Kommunales gebührenpflichtig.

Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link :
<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rohowsky

Bahn RB, RE Bhf: Wünsdorf-Waldstadt
Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

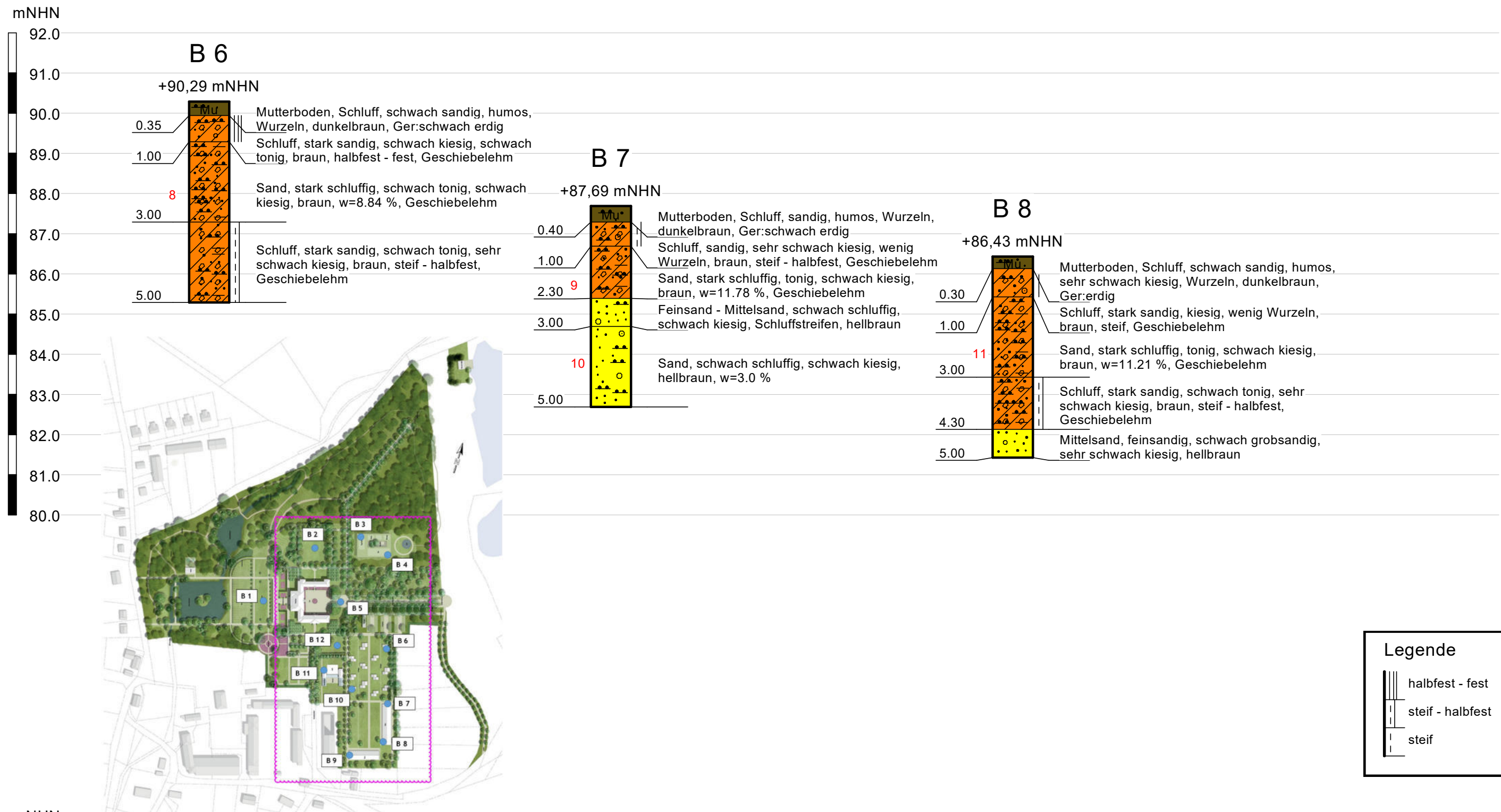


Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie



Ausführung der Erkundungen:
ELH Ingenieure, Hannover
 8. - 10. Dezember 2025

ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH mail@elh-ingenieure.de		
Bogenstraße 4 C ♦ 30165 Hannover ♦ Tel.: 0511 - 350 90 -04 Fax: -34		
Templin - Herzfelde Mittenwalder Straße 10 Gutshof und Gutspark Herzfelde Erweiterung für die Hotelnutzung		
Orientierende Baugrunderkundungen		
Lageplan der Erkundungsstandorte	ro 12/25	Anl. 1.0



Ausführung der Erkundungen:

ELH Ingenieure Hannover 8. - 10.12.2025

ELH ERDBAULABOR HANNOVER
INGENIEURE GMBH mail@elh-ingenieure.de
Bogenstraße 4 C 30165 Hannover Tel.: 0511-350 90 04 Fax: -34

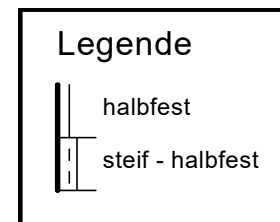
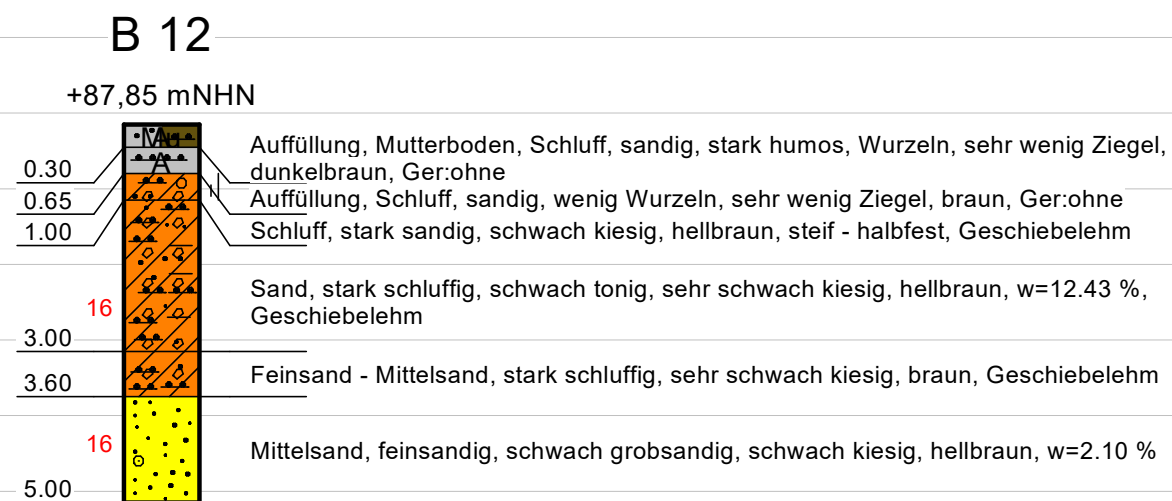
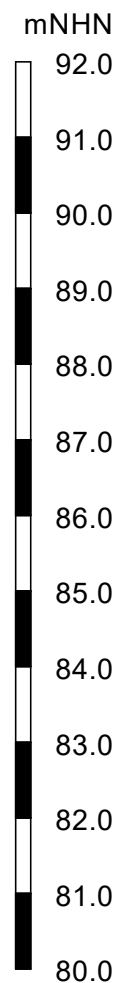
Templin - Herzfelde, Mittenwalder Str. 10
Gutshof und Gutspark Herzfelde

Baugrunderkundungen

Bohrprofile und Lageplan

ro 12/2025

Anl. 1.2



Ausführung der Erkundungen:
ELH Ingenieure Hannover 8. - 10.12.2025

ELH ERDBAULABOR HANNOVER INGENIEURE GMBH mail@elh-ingenieure.de ELH Ingenieure		
Bogenstraße 4 C	30165 Hannover	Tel.: 0511-350 90 04 Fax: -34
Templin - Herzfelde, Mittenwalder Str. 10 Gutshof und Gutspark Herzfelde		
Baugrunderkundungen		
Bohrprofile und Lageplan	ro 12/2025	Anl. 1.3

ELH Ingenieure GmbH

Bogenstraße 4C
30165 Hannover
mail@elh-ingenieure.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Rohmann



Datum: 06.01.2026

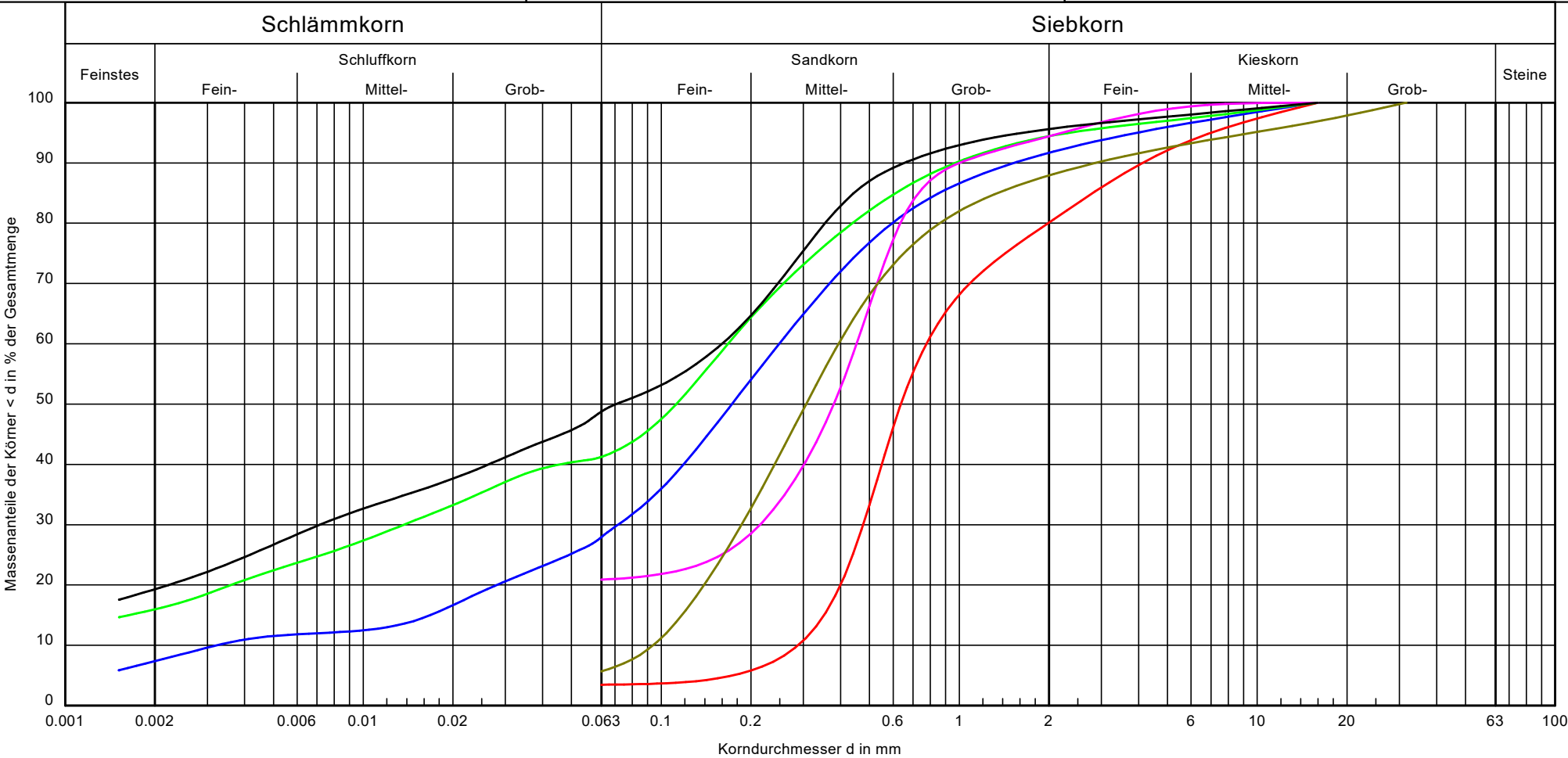
Körnungslinie

Templin - Herzfelde, Mittenwalder Str. 10
Gutshof und Gutspark Herzfelde

Probe entnommen am: 8. - 10.12.2025

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Kleinrammbohrung



Probennummer:	1	2	3	4	5	6	Bemerkungen:	Anlage: 2.1
Signatur:								
Entnahmestelle:	B 1	B 1	B 2	B 2	B 3	B 3		
Tiefe [m]:	0,35 - 1,0	1,0 - 3,0	1,0 - 3,0	3,9 - 5,0	1,0 - 3,0	3,7 - 5,0		
Bodenart:	S, u, t', g'	mS, gs̄, fg', mg'	S, t, u, g'	mS, u, gs, g', fs'	S, t, u	mS, fs, u', gs', fg'		
T/U/S/G [%]:	7.4/20.6/63.7/8.3	- /3.5/76.6/19.9	16.0/25.3/53.2/5.6	- /20.9/73.5/5.6	19.3/29.5/46.8/4.4	- /5.7/82.2/12.1		
Wassergehalt [Gew.-%]:	10,43	2,23	16,50	7,05	9,78	1,42		

ELH Ingenieure GmbH

Bogenstraße 4C
30165 Hannover
mail@elh-ingenieure.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Rohmann

Datum: 06.01.2026

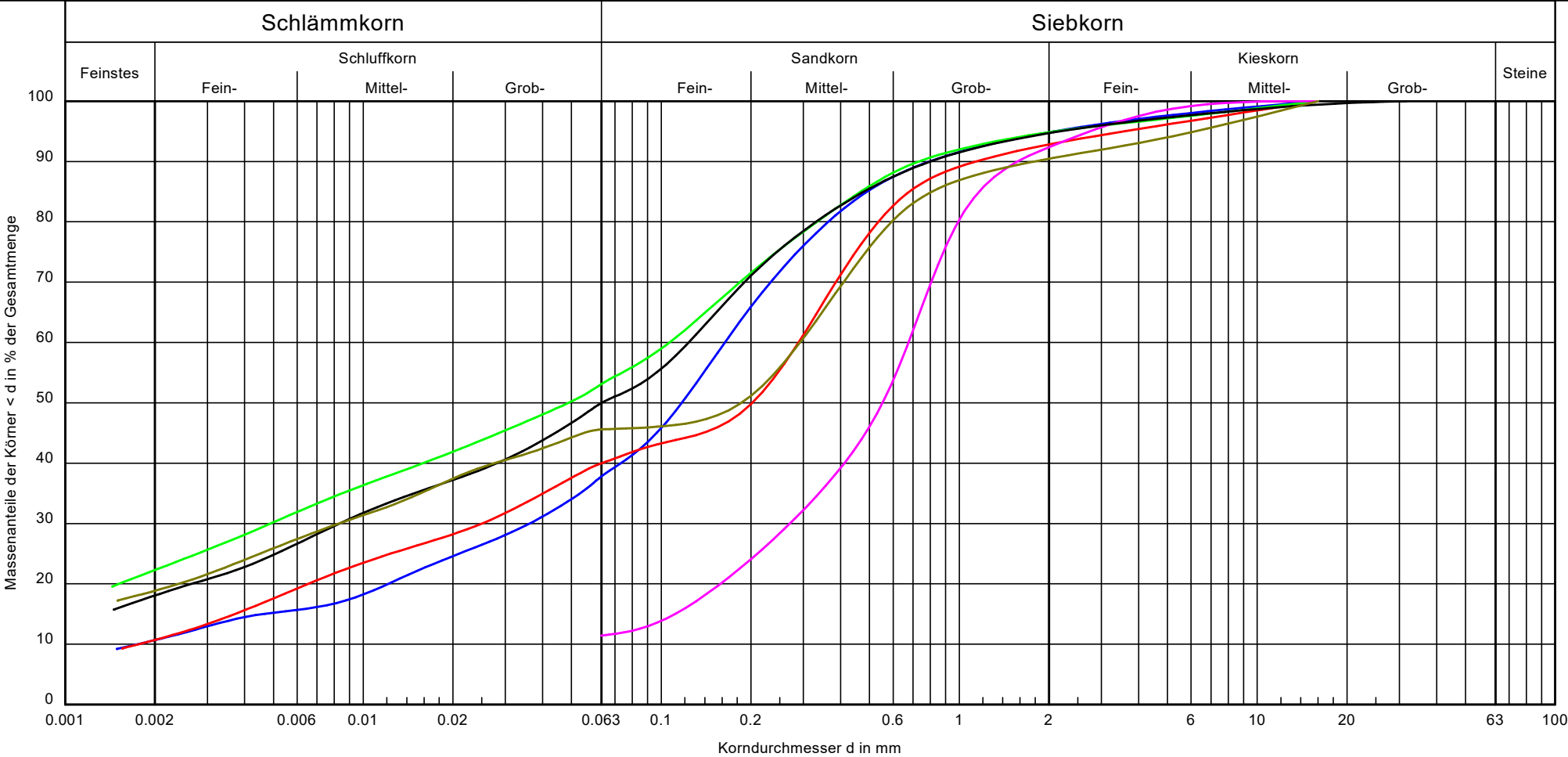
Körnungslinie

Templin - Herzfelde, Mittenwalder Str. 10
Gutshof und Gutspark Herzfelde

Probe entnommen am: 8. - 10.12.2025

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Kleinrammbohrung



Probennummer:	7	8	9	10	11	12	Bemerkungen:	Anlage: 2.2
Signatur:								
Entnahmestelle:	B 5	B 6	B 7	B 7	B 8	B 9		
Tiefe [m]:	22	1,0 - 3,0	1,0 - 2,3	3,0 - 5,0	1,0 - 3,0	1,0 - 2,4		
Bodenart:	S, u, t', g'	S, ū, t', g'	S, ū, t, g'	S, u', fg'	S, ū, t, g'	S, t, u, mg'		
T/U/S/G [%]:	10.7/27.1/57.0/5.2	10.7/29.3/52.8/7.2	22.3/30.8/41.7/5.2	- /11.4/80.9/7.6	18.1/31.9/44.7/5.3	18.9/26.7/44.8/9.6		
Wassergehalt [Gew.-%]:	9,37	8,84	11,78	3,0	11,21	12,25		

ELH Ingenieure GmbH

Bogenstraße 4C
30165 Hannover
mail@elh-ingenieure.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Rohmann



Datum: 06.01.2026

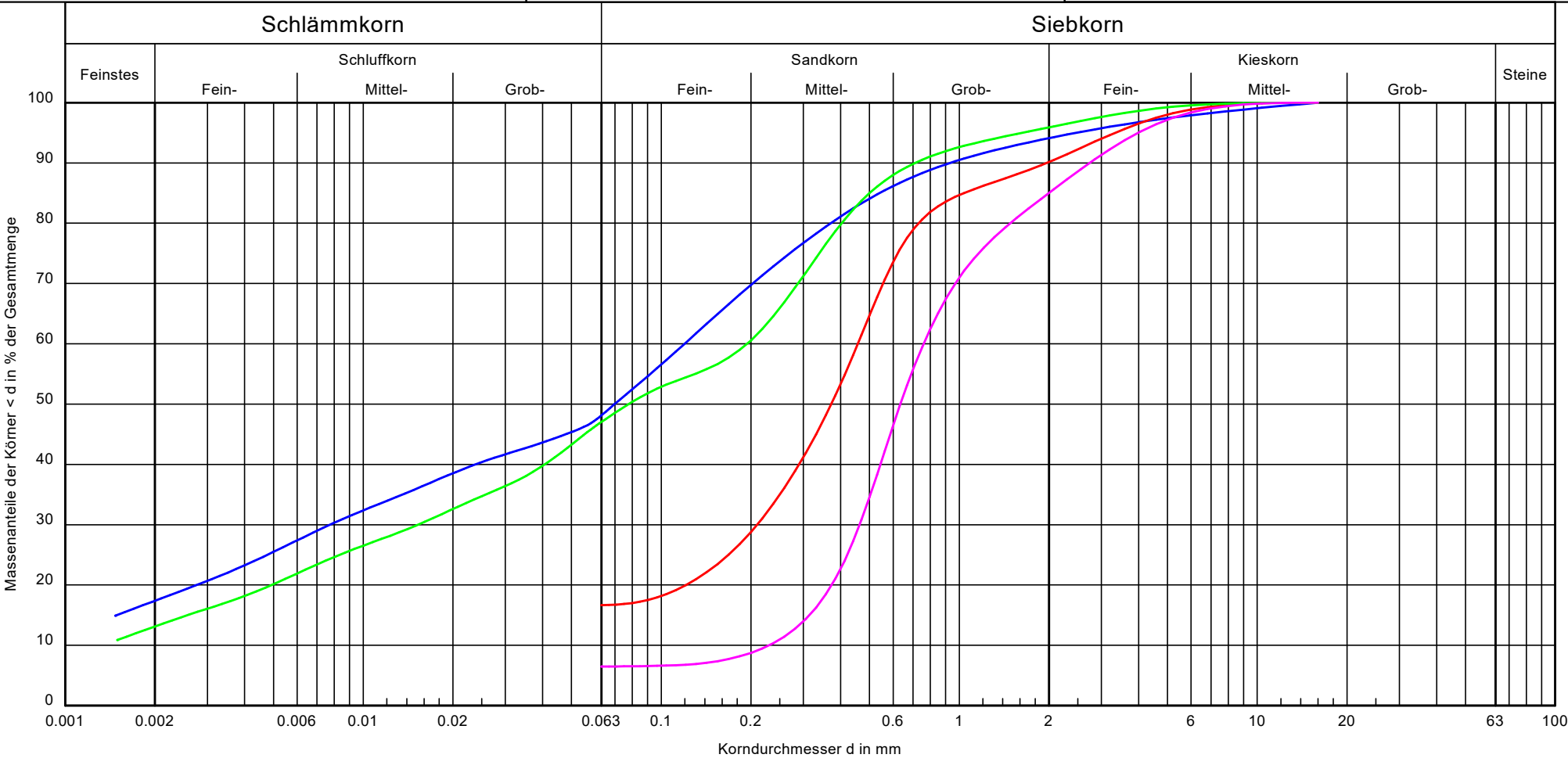
Körnungslinie

Templin - Herzfelde, Mittenwalder Str. 10
Gutshof und Gutspark Herzfelde

Probe entnommen am: 8. - 10.12.2025

Art der Entnahme: gestört

Arbeitsweise: Kleinrammbohrung



Probennummer:	13	14	15	16
Signatur:				
Entnahmestelle:	B 10	B 11	B 12	B 12
Tiefe [m]:	1,0 - 3,0	3,0 - 5,0	1,0 - 3,0	3,6 - 5,0
Bodenart:	S, ü, t, g'	mS, u, gs, fs', fg'	S, ü, t'	S, u', fg'
T/U/S/G [%]:	17.4/30.7/46.0/5.9	- /16.6/73.5/9.8	13.1/33.9/48.9/4.1	- /6.5/78.5/15.0
Wassergehalt [Gew.-%]:	13,37	3,98	12,43	2,1

Bemerkungen:

Anlage:
2.3