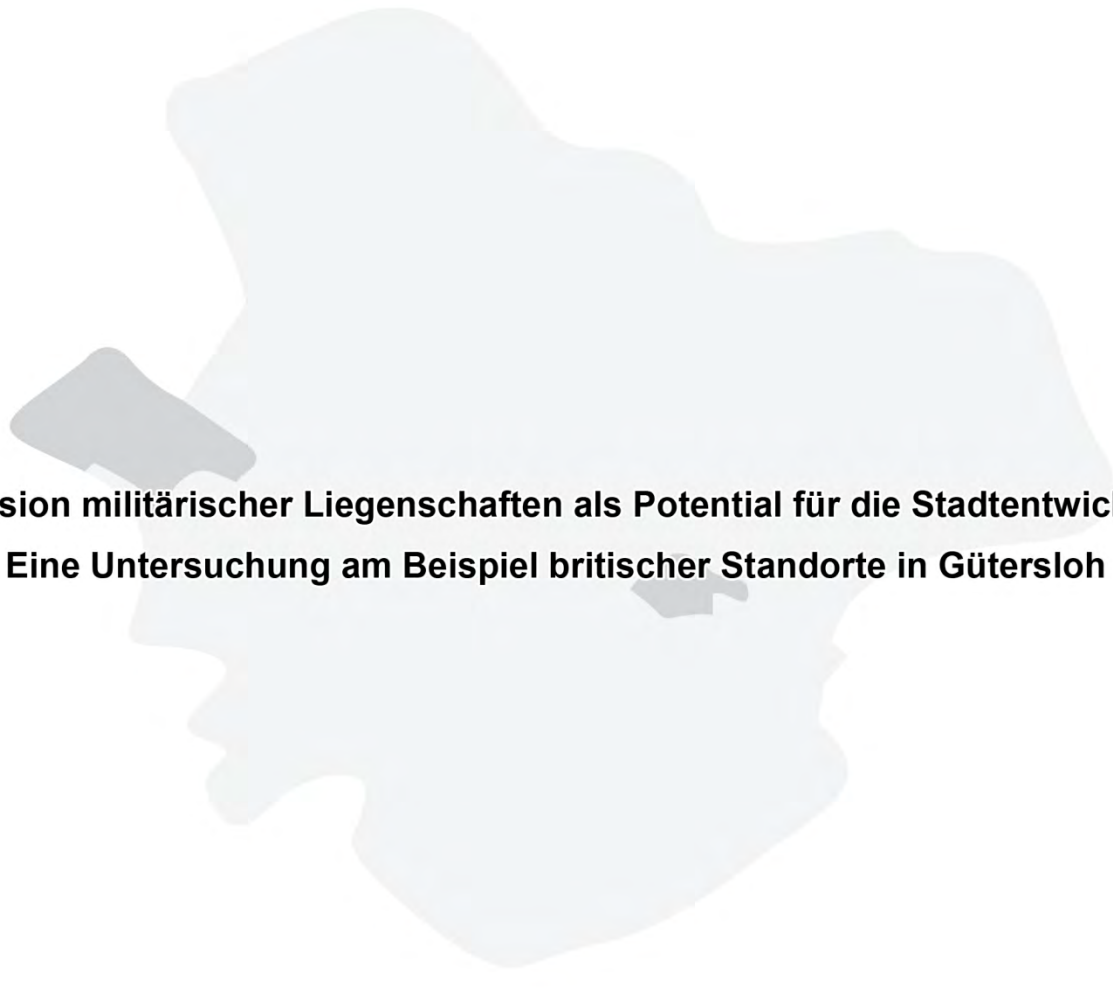


Ruhr-Universität Bochum
Geographisches Institut

Masterarbeit
Sommersemester 2012
Datum der Abgabe: 30. April 2012
Erstgutachter: Dr. Thomas Held
Zweitgutachter: Prof. Dr. Matthias Kiese



**Konversion militärischer Liegenschaften als Potential für die Stadtentwicklung –
Eine Untersuchung am Beispiel britischer Standorte in Gütersloh**

Benjamin Triestram
Lange Horst 60a
45527 Hattingen
Benjamin.Triestram@rub.de
Matr. Nr.: 108005238345

RUHR
UNIVERSITÄT
BOCHUM

RUB

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit bestätige ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel benutzt habe. Die Stellen der Arbeit, die dem Wortlaut oder dem Sinn nach anderen Werken entnommen sind, wurden unter Angabe der Quelle kenntlich gemacht.

Datum, Unterschrift

Abb. A: Stilisierte Darstellung der Stadt Gütersloh mit Konversionsflächen (eigene Darstellung 2012).

Abb. B: Logo der Ruhr-Universität Bochum (Ruhr-Universität Bochum 2012).

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	<u>Einleitung und Einbettung in die Geographie</u>	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung der Arbeit	3
1.3	Methodisches Vorgehen	3
1.4	Aufbau der Arbeit	4
2	<u>Grundlagen</u>	5
2.1	Definitionen	5
2.2	Entwicklung der Militärstandorte und Konversion in Deutschland	7
2.2.1	Phasen der Konversion in Deutschland seit 1990	8
2.2.2	Entwicklung der Militärstandorte und Konversion in NRW	9
2.3	Exkurs: Raumwirksamkeit militärischer Ansiedlungen	11
2.3.1	Wirtschaftliche Auswirkungen	11
2.3.2	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	12
2.3.3	Infrastrukturelle Auswirkungen	12
2.3.4	Umweltbeeinflussungen	13
2.4	Exkurs: Nachhaltigkeit und das 30-ha-Ziel	13
2.4.1	Flächenverbrauch in Deutschland und das 30ha-Ziel	14
2.4.2	Flächenrecycling	16
3	<u>Verfahrensschritte im Konversionsprozess</u>	17
3.1	Theoretische Phasen der Konversion	17
3.1.1	Grundsätzlicher Ablauf von Konversionsprozessen	18
3.1.2	Akteurskonstellation bei Konversionsprojekten	19
3.1.3	Verwertungsmodelle im Konversionsprozess	20
3.1.4	Wertermittlung, Kaufpreisfindung und immobilienökonomisches Potential von Konversionsflächen	23
3.2	Planungsrechtliche Belange	25
3.2.1	Kommunale formelle Planungsinstrumente	27
3.3	Förderungen für Konversionsvorhaben	29
4	<u>Strukturdaten Gütersloh – Einleitung</u>	30
4.1	Geographische Einordnung des Untersuchungsgebiets	30
4.1.1	Wirtschaftliche Entwicklung Güterslohs und der Region	32
4.1.2	Gewerbeflächenentwicklung	35
4.1.3	Demographische Entwicklung	35
4.1.4	Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	37

4.1.5	Bildung und Ausbildung	38
4.1.6	Zwischenfazit Strukturdaten Gütersloh	39
4.2	Das Instrument der Perspektivwerkstatt im Planungsprozess	40
4.2.1	Ablauf der Perspektivwerkstätten in Gütersloh	41
4.2.2	Zusammenfassung der Workshopergebnisse	42
5	<u>Darstellung der Untersuchungsmethoden</u>	45
5.1	Methodendarstellung SWOT-Analyse	45
5.2	Methodendarstellung Szenariotechnik	46
5.2.1	Ablauf der Szenarienentwicklung	48
6	<u>Fallbeispiel A: Nachrichtenkasernen - Geschichte und Lage</u>	51
6.1	Bauliche Gegebenheiten	52
6.1.1	Einbindung ins Siedlungsgefüge und infrastrukturelle Anbindung	53
6.1.2	Naturraum	53
6.2	SWOT-Analyse Nachrichtenkasernen (1. Teil: Stärken-Schwächen-Analyse)	53
6.2.1	SWOT-Analyse Nachrichtenkasernen (2. Teil: Strategiebildung)	55
6.3	Kasernen – Szenario A1 – Campusquartier	57
6.4	Kasernen – Szenario A2 – Gesundes Wohnen und Arbeiten	61
7	<u>Fallbeispiel B: Flughafen – Geschichte und Lage</u>	63
7.1	Bauliche Gegebenheiten	65
7.1.2	Einbindung ins Siedlungsgefüge und infrastrukturelle Anbindung	66
7.1.3	Naturraum	67
7.1.4	Besonderheiten im Umgang mit Flughäfen	67
7.2	SWOT-Analyse Flughafen (1. Teil: Stärken-Schwächen-Analyse)	68
7.2.1	SWOT-Analyse Flughafen (2. Teil: Strategiebildung)	69
7.3	Flughafen – Szenario B1 - Ort für emittierendes Gewerbe	70
7.4	Flughafen – Szenario B2 – Green-Tech in GT	72
8	<u>Rückkopplung der Szenarien mit Experten</u>	74
8.1	Rückschlüsse aus den SWOT-Analysen und der Szenarienentwicklung	76
9	<u>Fazit und Ausblick</u>	78
	<u>Literaturverzeichnis</u>	84
	<u>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</u>	92
	<u>Anhang</u>	93

1 Einleitung und Einbettung in die Geographie

Im Masterstudiengang Geographie wurde diese Arbeit in der Vertiefungsrichtung Stadt- und Regionalentwicklungsmanagement den Gutachtern Dr. Thomas Held und Prof. Dr. Matthias Kiese als abschließende Prüfungsleistung am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum vorgelegt.

Die Masterarbeit beschäftigt sich mit der aktuellen Thematik der Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften in Ostwestfalen-Lippe (OWL), welche durch den im Jahr 2010 angekündigten Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland zum Jahr 2020 in eine neue Phase gekommen ist. Als konkrete Untersuchungsregion wurde die Stadt Gütersloh ausgewählt, da diese mit zwei verschiedenen Konversionsstandorten betroffen ist und in dem Prozess der Bewältigung der Konversion schon jetzt eine aktive Rolle einnimmt.

Aufgrund der nach wie vor hohen Aktualität und Relevanz ist das Thema Liegenschaftskonversion als Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit ausgewählt worden. Damit ist es im Bereich der Humangeographie im Teilbereich der Stadt- und Regionalentwicklung angesiedelt.

1.1 Problemstellung

Brachflächen und freiwerdende Flächenpotentiale sind Ausdruck verschiedener Formen wirtschaftlicher, politischer oder gesellschaftlich struktureller Veränderungen. So waren die Verschiebung der Wirtschaftssektoren vom verarbeitenden Gewerbe hin zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft in den 1970er und 1980er Jahren Ausdruck für einen ökonomischen Strukturwandel, der zahlreiche großflächige Industriebrachen hinterlassen hat. Dies galt und gilt in Deutschland insbesondere für die altindustrialisierten Regionen wie dem Ruhrgebiet und dem Saarland. Noch immer können diese Prozesse nicht als abgeschlossen angesehen werden.

Ein anderer Grund für das Auftreten vermehrter Brachflächen und Leerstände wurde schließlich in der Mitte der 1990er Jahre immer deutlicher. Der demographische und politische Wandel hatte, vor Allem in Ostdeutschland, zu massiven Wohnungsleerständen und damit zu Problemen auf den Immobilienmärkten geführt. Staatlich initiierte Förderprogramme wie bspw. „Stadtumbau-Ost“ wur-

den ins Leben gerufen, um ein geeignetes Mittel gegen zwischenzeitlich 1.000.000 leer stehende Wohnungen im Osten Deutschlands zu schaffen.

Das Thema Konversion militärischer Liegenschaften befindet sich hingegen seit Anfang der 1990er Jahre in Deutschland auf der Tagesordnung von Politikern, Verwaltungsangestellten und Stadtplanern. Auch hierbei handelt es sich um eine Art von Strukturwandel, der dazu führt, dass große Flächenpotentiale, auf die zuvor nicht zugegriffen werden konnte, für die Planung zur Verfügung stehen. Gerade deutsche Kommunen sind von dieser Thematik in besonderem Maße betroffen. Konversion beschränkte sich nicht nur, wie man annehmen könnte, auf eine kurze Phase der militärischen Abrüstung am Anfang der 1990er Jahre. Vielmehr bleibt das Thema, aufgrund anhaltender Umstrukturierungen, sowohl bei der Bundeswehr, als auch bei den verbündeten Streitkräften, für die betroffenen Kommunen hochaktuell.

„*Abmarsch der Briten trifft Region hart*“ (Gärtner 2010) oder auch „*Das ist wirklich heftig*“ (o.V. 2010) lauteten Zeitungsmeldungen zu den aktuellen Bestrebungen der britischen Regierung, den Abzug ihrer Streitkräfte aus Deutschland vom Jahr 2035 auf 2020 vorzuziehen. Aus diesen Schlagzeilen ist schon zu erkennen, dass die Konversion militärischer Liegenschaften ein emotionales Thema für betroffene Kommunen darstellen kann, welches diese erst einmal vor neue Probleme zu stellen scheint. Dieser Sachverhalt hat insbesondere mit den speziellen Eigenschaften militärischer Liegenschaften zu tun.

Ehemalige Militärstandorte können in ihrer Lage und Größe äußerst heterogen sein, weshalb Bemühungen auf dem Feld der Liegenschaftskonversion oft von komplexer Natur und daher mit Standardverfahren nicht zu bewältigen sind. Neben innerstädtischen Standorten, kann auch die Inwertsetzung von Flächen im Außenbereich durch ihre Naturbelassenheit ein ökologisches Potential darstellen. Durch die Freigabe militärischer Liegenschaften gelangen oft Flächen von mehreren hundert Hektar unter die Planungshoheit von Kommunen, die über Jahrzehnte keinen Zugriff auf diese Flächen hatten. Hier gilt es, verschiedenste Akteure einzubinden, um tragfähige Konzepte für eine zivile Folgenutzung ehemaliger Militärflächen zu finden. Auch vor dem Hintergrund vermehrter Anstrengungen im Flächenrecycling und im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächen- und Stadtentwicklung bleiben Konversionsflächen ein aktueller und wichtiger Untersuchungsgegenstand. Die von Konversion betroffenen

Kommunen werden durch Standortkonversionen vor besondere Herausforderungen gestellt, die sich sowohl als Problem, als auch als Chance für die Stadtentwicklung darstellen können (Simon 2007: 1).

Ganz aktuell stehen verschiedene Kommunen in der Region Ostwestfalen-Lippe vor der Herausforderung der militärischen Konversion. Sie müssen frühzeitig Konzepte entwickeln, die Anwendung auf jenen Flächen finden können, die ab dem Jahr 2020 von der britischen Armee freigegeben werden. Gütersloh ist eine dieser Kommunen und mit zwei Flächen Untersuchungsgegenstand dieser Arbeit.

1.2 Zielsetzung der Arbeit

Die Arbeit untersucht den Prozess der Konversion, wie er in Deutschland seit Anfang der 1990er Jahre vorkommt und soll aufzeigen, welche Aspekte Liegenschaftskonversion ausmachen. Ziel der Arbeit soll sein, herauszustellen, wie der frühe Konversionsprozess in Gütersloh, nach der überraschenden Ankündigung des Abzugs der britischen Armee, gestaltet wird.

In dieser frühen Phase der Konversion wurden von NRW-Urban¹ im Auftrag des Landes sog. Perspektivwerkstätten durchgeführt, um erste Zielvorstellungen für die Entwicklung der Flächen zu formulieren. Der Autor konnte an diesen und weiteren Terminen teilnehmen, sodass dieses Instrument eines ersten Zielfindungsprozesses untersucht und beurteilt werden konnte.

Zuletzt werden die beiden britischen Militärstandorte in Gütersloh untersucht und der Versuch einer städtebaulichen Beurteilung unternommen, um daraufhin Szenarien zu entwickeln, die für mögliche zukünftige Nutzungen in Frage kommen können.

1.3 Methodisches Vorgehen

Durch Literaturrecherche werden im ersten Teil der Arbeit zunächst Grundlagen zum Thema Konversion, der aktuelle Stand der Konversionsforschung in Deutschland und der allgemeine theoretische Hintergrund dargestellt.

¹ NRW-Urban ist die Nachfolgegesellschaft der ehemaligen LEG Stadtentwicklung GmbH und arbeitet als Dienstleister für das Land NRW in den Geschäftsfeldern Stadterneuerung, Flächenrecycling, Baulandentwicklung, Siedlungserneuerung und Projektsteuerung (NRW-Urban Service GmbH 2011).

Im zweiten und praktischen Teil der Arbeit wird mit der Stadt Gütersloh ein aktuelles Beispiel für eine frühe Phase der Konversion in OWL beleuchtet. Zwei Standorte in Gütersloh werden schließlich im Hinblick auf ihre Eigenschaften und ihre städtebauliche Einbindung untersucht, um darauf mit SWOT-Analysen die Grundlage für die abschließende Szenariengestaltung für eine zivile Folgenutzung zu bilden. Die Informationen hierfür konnte der Autor als teilnehmender Beobachter auf drei Workshops in Gütersloh und auf der Fachtagung „Gut gerüstet - Konversionsstandorte in Ostwestfalen-Lippe“, sowie aufgrund informeller Gespräche am Rande dieser Veranstaltungen erlangen.

Um zu einem fundierten Fazit zu gelangen, wurden die insgesamt vier gestalteten Szenarien in Expertengesprächen mit verschiedenen, im Konversionsprozess involvierten, Akteuren diskutiert und deren fachliche Einschätzung dargestellt.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit beginnt mit einer allgemeinen Einleitung und der Einordnung des Inhalts in einen größeren thematischen Überbau. Daraufhin wird in Kap. 2 dargestellt, worum es sich bei Konversion handelt, wie Städte in Deutschland durch militärische Liegenschaften geprägt wurden und welche historische Dimension die Freigabe militärischer Liegenschaften in Deutschland und insbesondere in NRW hatte. In einem Exkurs in Kap. 2.4 werden die Möglichkeiten aufgezeigt, wie Konversion zu einem nachhaltigen Flächenmanagement beitragen kann. Der Schwerpunkt in Kap. 3 wird von den theoretischen und praktisch-rechtlichen Rahmenbedingungen und Abläufen gebildet, die Konversionsprozesse in Deutschland ausmachen.

Im zweiten praktischen Teil der Arbeit wird dann schließlich das konkrete Projektgebiet untersucht. Dies beginnt in Kap. 4 mit der geographischen Einordnung Güterslohs und der Darstellung der Strukturdaten der Stadt. Kapitel 5 dient der Darstellung der Untersuchungsmethoden, welche schließlich in Kap. 6 und 7 für die beiden Konversionsstandorte zur Anwendung kommen. Die Rückkopplung der Ergebnisse mit Experten wird in Kap.8 dargestellt, was schließlich im Fazit für diese Arbeit in Kap.9 mündet.

2 Grundlagen

Im folgenden Kapitel sollen zunächst grundlegende Definitionen erläutert werden, um daraufhin darzustellen, wie sich die Flächeninanspruchnahme des Militärs in Deutschland und speziell in Nordrhein-Westfalen, sowie der darauf folgende Konversionsprozess seit 1990, entwickelt haben.

2.1 Definitionen

Das Wort Konversion stammt aus dem Lateinischen und bedeutet soviel wie Umwandlung oder Drehung. Gebräuchlich ist das Wort vor Allem im theologischen Bereich. Hier handelt es sich bei Konversion um die Änderung der Glaubensrichtung einer Person, womit die Übernahme neuer Bräuche, Sitten und Pflichten einher geht (Simon 2007: 7; Wiendl 2010: 9). Nach Gabriel beschreibt Konversion im Allgemeinen einen Prozess, der sich mit der städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung aufgegebenen Flächen befasst (Gabriel 2009: 1). Dabei beschränkt sich der Begriff der Konversion nicht auf einen bestimmten Flächen- oder Nutzungstyp. Sowohl Flächen brachgefallener Industrieareale, ehemalige Liegenschaften der Bahn und der Post, sowie Flächen der Rohstoffgewinnung können einer Konversion unterworfen werden (Gabriel 2009: 1; Thielen 2008: 5).

Der Begriff kann aber auch mit der „Umstellung bisher militärisch gebundener Potentiale für zivile Verwendungen“ (Kalman 1997: 14) beschrieben werden. Militärisch gebundene Potentiale können Personal in Form von Soldaten und Zivilbeschäftigten, Infrastruktur in Form von Kasernen und Anlagen, und Material in Form von Waffen und militärischer Ausrüstung, darstellen (Kalman 1997: 14). Allgemein kann gesagt werden, dass Konversion eine „besondere Form regionalwirtschaftlichen Strukturwandels“ darstellt, welcher durch verschiedene privatwirtschaftliche oder politische Entscheidungen ausgelöst wird (MWMTV-NRW 1997: 5; Thielen 2008: 9; Wiendl 2010: 9).

Im militärischen Bereich wird Konversion, je nach betroffenem Bereich, in *Rüstungs- und Produktkonversion* sowie *Standort- und Liegenschaftskonversion* unterteilt. Erstere ist Ergebnis wirtschaftlicher und politischer Veränderungen, die dazu führen, dass die Produktion militärischer Güter eingestellt bzw. in eine zivile Produktion umgestellt wird. Für diese Arbeit wird der Begriff der Liegen-

schafts- und Standortkonversion wichtig sein. Hierbei handelt es sich um die Aufgabe militärischer Liegenschaften und die Überführung der Standorte in eine zivile Folgenutzung. Damit einher gehen die Verringerung militärischen Personals und die Freisetzung ziviler Arbeitskräfte (Simon 2007: 7).

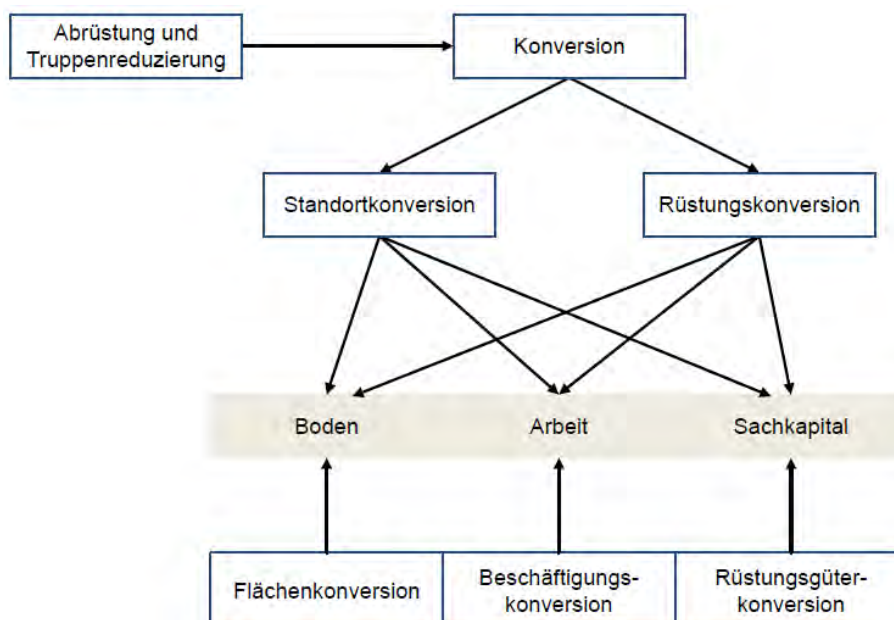


Abb. 1: Erscheinungsformen von Konversion und deren Wirkungszusammenhänge (verändert nach Jacoby 2008: 13 & Wiendl 2010: 10).

Desweiteren muss für diese Arbeit der Begriff des *(Brach-)Flächenrecyclings* erläutert werden. Unter *Brachflächen* werden solche Flächen verstanden, deren vorige Nutzungen beendet wurden und für die, nach einer bestimmten Zeit, noch keine weiteren Nutzungen gefunden wurden. Flächen, für die schon nach relativ kurzer Zeit eine neue Nutzung gefunden wurde, werden im Allgemeinen nicht als Brachflächen bezeichnet. Je nach voriger Nutzung kann zwischen Gewerbe-, Industrie-, Post-, Bahn- und Militärbrachen unterschieden werden (Hennings 2005). Es geht also beim Thema Konversion darum, möglichst schnell und frühzeitig neue Nutzungen auf diesen Flächen zu etablieren, damit diese gar nicht erst den Status als Brachfläche erhalten.

Das *Flächenrecycling* hingegen beschreibt die Wiedereingliederung von Flächen in einen Nutzungskreislauf. Je nach Auffassung kann es sich bei Flächenrecycling um die Wiedernutzung von Brachflächen für gewerbliche Zwecke, oder jedoch um die Renaturierung einer Fläche handeln (Thielen 2008: 5). Wie Sachs treffend beschreibt, ist die „Konversion militärischer Liegenschaften [...] eine besondere Form des (Brach-) Flächenrecyclings“ (Sachs o.J.: 3).

2.2 Entwicklung der Militärstandorte und Konversion in Deutschland

Seit dem Ende des zweiten Weltkriegs und der damit verbundenen militärischen Niederlage Deutschlands, befand sich das Land an der direkten Grenze von Warschauer Pakt und NATO. So wurden von den Besatzungsmächten ehemalige Wehrmachtsstandorte in Städten und Mittelzentren weitergenutzt, im Gegensatz zur 1955 gegründeten Bundeswehr, die verstärkt auf Standorte im ländlichen Raum zurückgriff. Letzteres geschah nicht nur aufgrund militärischer Erwägungen, sondern auch aufgrund regionalwirtschaftlicher Anreize für strukturschwache Regionen. Die Besetzung und Teilung Deutschlands hatte zur Folge, dass sich die beiden Blöcke hochmilitarisiert an der innerdeutschen Grenze gegenüberstanden, in der DDR in Form der Nationalen Volksarmee und in der Bundesrepublik in Form der Streitkräfte Großbritanniens, der USA, Frankreichs, Belgiens und der Bundeswehr (Jacoby 2008: 19; Simon 2007: 4; Steinebach 2002: 19-20; MWMTV-NRW 1997: 6).

Nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion Anfang der 1990er Jahre und dem Ende des kalten Krieges entspannte sich die militärische Konfrontation zwischen Ost und West. Die Folge war eine Reduzierung der in Deutschland stationierten Streitkräfte und Flächenfreigaben in zuvor nie erreichter Dimension (MWMTV-NRW 1997: 3; Simon 2007: 4; Steinebach 2002: 19-20).

Allein von 1989 bis 1995 wurde die Zahl der hierzulande stationierten Soldaten von ca. 1.4 Mio. auf unter 0.5 Mio. reduziert, was eine Reduzierung von über 60% in diesen sechs Jahren darstellt. Dem entsprechend stieg auch die Zahl der freigegebenen militärischen Liegenschaften. Von 968.000 ha militärisch genutzter Fläche wurden bis 1995 nahezu 328.000 ha wieder der zivilen Planung zugeführt (Kalman 1997: 10; Steinebach 2002: 19). Die seit dem Anfang der 1990er Jahre in Deutschland auftretenden Konversionsprozesse können in verschiedene Phasen unterteilt werden und sind im folgenden Kapitel dargestellt.

2.2.1 Phasen der Konversion in Deutschland seit 1990

Bevor die verschiedenen Phasen der Konversion in Deutschland erläutert werden, muss angemerkt werden, dass verschiedene Autoren die in Deutschland aufgetretenen Konversionsphasen in leicht unterschiedliche Zeiträume eingeordnet haben. In jeder Epoche militärischer Auf- und Abrüstung gab es Pha-

sen von Konversion und die damit verbundene Aufgabe von überflüssig gewordenen Standorten. Diese Arbeit beschränkt sich demnach auf eine Betrachtung der in Deutschland stattgefundenen und weiterhin stattfindenden Konversion seit 1990.

Die erste Konversionswelle begann nach der deutschen Wiedervereinigung und beinhaltete erste Verhandlungen zwischen dem Bund und den Ländern sowie der Besatzungsmächte. Hieraus sicherte die UdSSR zu, ihre Truppen bis Ende des Jahres 1994 aus Deutschland abziehen. Eine weitere Phase der Konversion betraf verschiedene Reformen der Bundeswehr. Schon bis 1994 wurde die Bundeswehr aufgrund internationaler Verpflichtungen von 487.000 Soldaten auf 370.000 verringert. Weitere Reduzierungen des militärischen Personals von 30.000 Dienststellen wurden bis 1996 umgesetzt (Wirkus 2006: 30; Danielzyk et al. 1996: 13).

Darauf folgende Reformen zur Umstrukturierung der Bundeswehr aus dem Jahr 2001 führten zur Schließung von 116 der ehemals 621 Standorte (Simon 2007: 4). Die letzten Reformen führten schließlich zur Aussetzung der Wehrpflicht und zur Umwandlung der Bundeswehr in eine Freiwilligenarmee, was in eine weitere Verkleinerung der Streitkräfte mündete und zu weiteren Standortschließungen führen wird. So wird in dem Positionspapier *Sachstand zur Neuausrichtung der Bundeswehr* vom 20. September 2011 die zukünftige Größe der Bundeswehr mit maximal 185.000 Soldaten angegeben. Diese Zahl schließt 2.500 Reservisten und 5.000 freiwillig Wehrdienstleistende mit ein. Ende Oktober 2011 wurde dann schließlich das endgültige Stationierungskonzept der Bundeswehr bekanntgegeben. Demnach werden die Standorte der Bundeswehr von 394 auf 264 verringert und 90 Standorte um mehr als 50% der Dienstposten (oder um mehr als 500 Dienstposten) reduziert (BMVg 2011: 2; BMVg 2011a: 17). Letztendlich wurde innerhalb von 22 Jahren eine Verringerung der Bundeswehr von 495.000 auf 185.000 Soldaten beschlossen, was zu nicht unerheblichen Flächenfreigaben führte (Wirkus 2006: 30).

Eine andere Phase, die zur Konversion militärischer Liegenschaften führte, wurde durch den Abzug verbündeter Streitkräfte aus Deutschland ausgelöst. So zogen sich z.B. die belgischen Streitkräfte, welche den größten Anteil ausländischer Streitkräfte in NRW ausmachten, schon 2004 aus Deutschland zurück (Simon 2007: 1).

Im Jahr 2010 teilte der britische Premierminister David Cameron mit, dass die britische Regierung ihre Streitkräfte aus Deutschland nicht wie geplant zum Jahr 2035 abziehen wird, sondern diesen Termin aufgrund von Sparmaßnahmen auf das Jahr 2020 vorverlegen wird. Nach diesen Plänen werden 20% der britischen Streitkräfte zum Jahr 2015 aus OWL abgezogen werden, ca. 100 Soldaten werden den Standort Gütersloh schon 2012 verlassen. Aktuell ist noch britisches Militärpersonal von ca. 25.000 Personen in Deutschland stationiert. Hinzu kommen weitere ca. 30.000 zivile Familienangehörige, welche in Deutschland leben und 4.500 zumeist deutsche Zivilbeschäftigte. Mit 14.200 Personen befindet sich in Gütersloh der größte Stützpunkt der Briten in Deutschland. Schon in den 1990er Jahren wurde die damalige britische Rheinarmee und die Royal Air Force in Deutschland quasi halbiert und die britische Luftwaffe aus Deutschland abgezogen (BFG o.J.: 2-3; o.V. 2010).

2.2.2 Entwicklung der Militärstandorte und Konversion in NRW

Nordrhein-Westfalen war stark geprägt durch die Präsenz des Militärs. Neben den Standorten der Bundeswehr waren vor Allem belgische Truppen und die britische Rheinarmee in NRW stationiert.

Fast 150.000 Soldaten waren noch 1990 in diesem Bundesland stationiert, wovon die Bundeswehr mit ca. 71.000 Soldaten den größten Anteil ausmachte. Dahinter rangierten zu Beginn der 1990er Jahre die britischen Streitkräfte mit rund 50.000 in NRW stationierten Soldaten, gefolgt von 25.000 belgischen Soldaten. Die US-Army und das niederländische Militär zeigten mit insgesamt 3.000 Soldaten die geringste Präsenz in NRW.

Die vom Militär in Anspruch genommene Fläche betrug Anfang der 1990er Jahre ca. 1,4% der Gesamtfläche NRWs, was einer Größenordnung von ungefähr 47.000 ha entspricht. Dabei zeigte sich keine homogene Verteilung von Militärstandorten im Raum. So waren die Verdichtungsräume wie das Ruhrgebiet unterdurchschnittlich von militärischer Präsenz betroffen. Wohingegen ländliche Gebiete wie das Sauerland, der westliche Niederrhein und Ostwestfalen, sowie die Städte Münster, Bielefeld und Paderborn vermehrt mit Militärstandorten ausgestattet waren (MWMTV-NRW 1997: 6).

Wie auch auf Bundesebene erfolgte die Konversion militärischer Liegenschaften in NRW in ungefähr den gleichen Phasen seit Beginn der 1990er Jahre.

Schon in dem Zeitraum von 1990 bis 1997 wurden Flächen in einer Größenordnung von über 8.000 ha freigegeben (MWMTV-NRW 1997: 9). Bis zum Jahr 2008 wurden in NRW insgesamt noch weitere 4.000 ha von der Bundeswehr und alliierten Streitkräften freigegeben. Von diesen insgesamt 12.000 ha freigegebenen militärischen Liegenschaften wurden bis heute zwei Drittel einer neuen Nutzung zugeführt (Henze 2011).

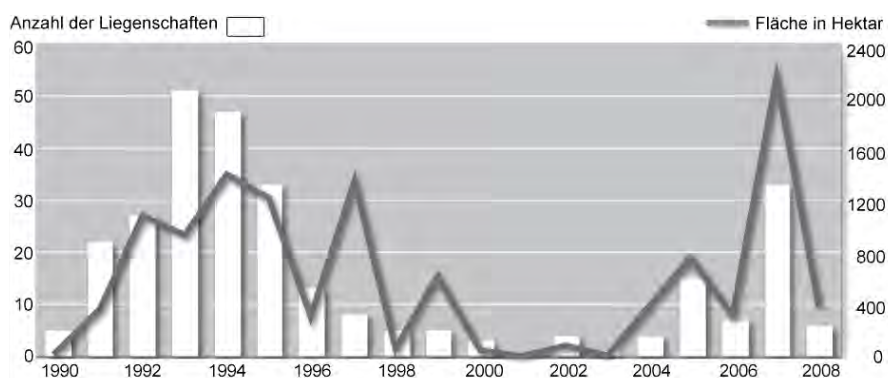


Abb. 2: Freigabe militärischer Liegenschaften in NRW (verändert nach Wuschansky 2009: 142).

Es bleibt festzuhalten, dass Konversion in Deutschland seit Anfang der 1990er Jahre in Wellen abgelaufen ist, die dadurch gekennzeichnet waren, dass auf ihrem Höhepunkt jeweils eine große Anzahl an Standorten freigegeben wurde. Die erste Konversionswelle wurde demnach direkt durch den Abzug ausländischer Streitkräfte und die Eingliederung der NVA in die Bundeswehr nach der deutschen Wiedervereinigung ausgelöst, wohingegen die zweite Konversionswelle durch Standortentscheidungen und strukturelle Veränderungen der Bundeswehr ausgelöst wurde. Diese zweite Welle ist mit der ersten nicht zu vergleichen, da sie schon seit den 1990er Jahren anhält und somit mal mehr, mal weniger zum Tragen kommt. Als dritte Konversionswelle kann, zumindest in NRW, der Abzug ausländischer Streitkräfte angesehen werden. Mit den Briten, die bis zum Jahr 2020 abziehen wird diese Konversionswelle voraussichtlich ihren Höhepunkt erreichen.

Zwar werden die aktuellen und kommenden Konversionsschritte nicht mehr die Ausmaße der ersten und zweiten Konversionswelle besitzen, Auswirkungen auf die betroffenen Kommunen sind aber in jedem Fall zu erwarten (Wirkus 2010: 26).

2.3 Exkurs: Raumwirksamkeit militärischer Ansiedlungen

Im folgenden Kapitel soll dargestellt werden, wie militärische Ansiedlungen ihre Umwelt geprägt haben. Wie schon zuvor erwähnt, wurden z.B. mit der Errichtung von Bundeswehrstandorten nach dem zweiten Weltkrieg regionalwirtschaftliche Ziele verfolgt. Auch daher ist es wichtig, zu verstehen, welche Auswirkungen militärische Standorte haben und mit welchen Auswirkungen bei deren Schließung zu rechnen ist.

2.3.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Unter ökonomischen Aspekten haben militärische Ansiedlungen direkten Einfluss auf die Kommune und die Region, in der sich der Standort befindet. Da sind zum Einen die Soldaten zu nennen, die Kaufkraft in der Region generieren. Den direkten Militärbeschäftigten sind oft weitere Angehörige und Familienmitglieder angeschlossen, die meist über Jahre in der Nähe des Standortes wohnen. Neben der privaten Kaufkraft durch Konsumausgaben, kann auch die regionale Wirtschaft von Aufträgen für das Militär profitieren. Hier wären beispielsweise Handwerksbetriebe zu nennen, die Arbeiten für die militärischen Auftraggeber ausführen (Butenhoff 2002: 8-9; o.V. 2010).

Neben dieser Art ökonomischer Auswirkungen auf die Region können militärische Ansiedlungen aber auch direkt als Arbeitgeber fungieren. So arbeiten sowohl bei den ausländischen Streitkräften, als auch bei der Bundeswehr zivile Arbeitnehmer. Diese Beschäftigungspolitik führte schließlich dazu, dass Bundeswehrstandorte ab den 1950er Jahren eher in strukturschwachen Räumen errichtet wurden. Der Nachteil an der Beschäftigungspolitik militärischer Arbeitgeber ist aber die Tatsache, dass diese Arbeitnehmer mit niedrigen Ausbildungsgraden oder Ungelernte einsetzen. Sofern bspw. eine Kaserne schließt, verlieren die Zivilbeschäftigten als erstes ihren Arbeitsplatz, was aufgrund der eher niedrigen Ausbildungsniveaus zu Problemen bei der Integration in den Arbeitsmarkt führen kann. Diese Probleme gelten daher in verschärfter Weise für strukturschwache Räume, die gar nicht das Arbeitsplatzpotential haben, um vermehrt Arbeitskräfte aufzunehmen (Simon 2007: 21; Wiendl 2010: 9).

Wirtschaftliche Nachteile für die Kommunen entstehen auch durch die Befreiung der militärischen Einrichtungen von der Gewerbe- und Grundsteuer. Auch

haben die Kommunen, obwohl militärische Liegenschaften in ihrem Hoheitsgebiet liegen, keinen Zugriff auf die Liegenschaften, so lange das Militär noch aktiv ist. Da die Liegenschaften dem Bund gehören, müssen Kommunen, sofern sie diese nach der Aufgabe des Standorts besitzen wollen, der BlmA² abkaufen (Danielzyk et al. 1996: 27).

2.3.2 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Zuvor wurde erwähnt, dass Militärangehörige und deren Familien einen wichtigen lokalen Wirtschaftsfaktor darstellen können. Dies gilt auch für den Wohnungsmarkt in einer Kommune oder Region.

Es war in der Vergangenheit nicht unüblich, dass teilweise eigene Siedlungen im Umfeld von Kasernen angelegt wurden. Aber auch private Vermieter können für Militärangehörige in Frage kommen. Wird ein Militärstandort geschlossen, bedeutet dies, dass schlagartig ein großer Anteil an Immobilien auf den Markt kommt, was diesen wiederum überfordern kann. Hier gilt es, langfristige Bedarfe innerhalb der Kommune abzuschätzen, um zu erkennen, ob mit einem Überangebot auf dem Immobilienmarkt zu rechnen ist, oder ob die freiwerdenden Liegenschaften zu einer Entspannung führen können. Im aktuellen Fall erweisen sich die langen Zeiträume zwischen der Ankündigung und dem tatsächlichen Truppenabzug als schwierig prognostizierbar, zumal nicht beeinflussbare Entwicklungen, wie der demographische Wandel und wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Vorhersagen zusätzlich erschweren (Danielzyk et al. 1996: 26-27).

2.3.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

Militärische Liegenschaften zeichnen sich im Allgemeinen durch ihre abgegrenzte Lage aus. Das bedeutet, dass über die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort oft erst bei der Aufgabe der Standorte Klarheit herrscht. Aufgrund ihrer Unabhängigkeit besitzen militärische Liegenschaften oft Freizeit- und Bildungseinrichtungen, die nach dem Ende der militärischen Nutzung in die Allgemeinheit übergehen und weitergenutzt werden können. Auch die Anbindung an das

² Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist im Besitz von 28.000 Immobilien mit 400.000 ha Fläche, sowie von 44.000 Wohnungen. Sie wickelt bis zu 3.000 Verläufe jährlich ab (Blechs Schmidt 2012: 6).

örtliche und überörtliche Straßennetz, sowie an Bahnlinien ist keine Seltenheit und kann bei einer späteren Vermarktung Vorteile für diese Standorte bringen.

2.3.4 Umweltbeeinflussungen

Die Auswirkungen auf Ökosysteme hängen ganz von der militärischen Vornutzung ab. So sind Truppenübungsplätze eher als unproblematisch einzustufen. Hier haben sich aufgrund der geringen Versiegelungsrate und der extensiven Nutzung oftmals Biotopsysteme entwickelt, die als schützenswert eingestuft werden. Kasernengelände und Flugplätze können sehr heterogene Altlasten aufweisen. Hier muss in den Bereichen, die zur Betankung von Fahrzeugen und deren Wartung dienen mit erhöhten Schadstoffeinträgen gerechnet werden. So war es bspw. früher nicht unüblich Flugzeuge mit Kerosin zu reinigen, was zu erheblichen Verunreinigungen des Untergrunds geführt haben dürfte (Bertelt-Glöß 2011). Auch die eigentliche Versiegelung durch die Bebauungen und die mechanischen Einwirkungen von schwerem Gerät, sowie Verunreinigungen durch Munitionsreste stellen im Nachhinein Umweltprobleme dar. Die unklare Situation und teilweise erheblichen Verschmutzungen können zu Verzögerungen im Verlauf der Konversion sorgen und zu erhöhten Kosten beitragen (Preddiger 2007: 8).

2.4 Exkurs: Nachhaltigkeit und das 30-ha-Ziel

„Unter dem Begriff der Nachhaltigkeit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den drei Grundfaktoren Ökologie, Ökonomie und Soziales verstanden“ (Reicher 2012: 8). Nachhaltigkeit als gesellschaftliches und umweltpolitisches Thema ist spätestens seit dem Brundtland-Report 1987 und den darauf folgenden Umweltkonferenzen bekannt geworden. In diesem Bericht wird unter Nachhaltigkeit verstanden, mit den Ressourcen so schonend umzugehen, dass auch noch nachfolgende Generationen kei-

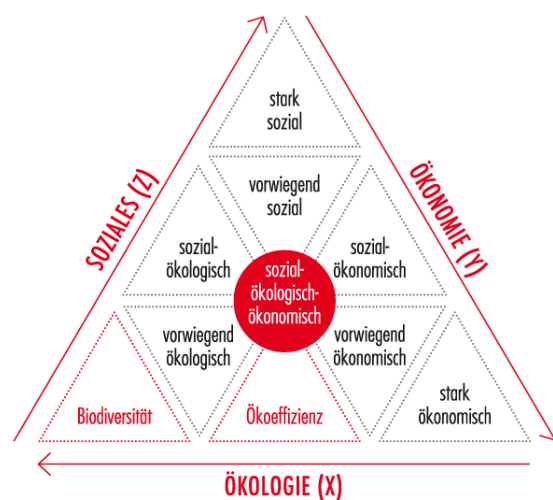


Abb. 3: Das Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (Reicher 2012: 8).

ne Beeinträchtigungen in ihrer Lebensqualität befürchten müssen (ASKB 2011). Diese, eher auf ökologische Belange ausgerichtete, Sichtweise wurde mittlerweile auch auf anderen Ebenen angewendet und erweitert. Seit einigen Jahren spiegeln sich die Bemühungen um einen schonenden Umgang mit Ressourcen auch in der Stadtplanung und Immobilienwirtschaft wider. Das sog. Nachhaltigkeitsdreieck in Abbildung 3 zeigt anschaulich die graphische Verknüpfung der drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales.

2.4.1 Flächenverbrauch in Deutschland und das 30ha-Ziel

Die Bundesregierung hat daher den *Rat für Nachhaltige Entwicklung* ins Leben gerufen. Hiernach ist eine Entwicklung nachhaltig, wenn Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten berücksichtigt wurden (RNE 2004: 1). Der RNE hat schon im Jahr 2001 Vorschläge zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden gemacht, welche wiederum 2002 von der Bundesregierung in der *Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie* aufgenommen wurden.

Unter dem Namen *Mehr Wert für die Fläche: Das „Ziel-30-ha für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land“* wurde vom Nachhaltigkeitsrat die Zielperspektive vorgegeben, den Flächenverbrauch in Deutschland bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu senken. Im Jahr 2001, als diese Strategie von der Bundesregierung zum ersten mal veröffentlicht wurde, betrug die tägliche Versiegelungsrate in Deutschland noch 130 ha (Bachmann 2008: 1-2). Laut Statistischem Bundesamt konnte die durchschnittliche Versiegelungsrate in Deutschland in den Jahren 1993-1996 von 120 ha/Tag auf 87 ha pro Tag im Jahresdurchschnitt von 2007 bis 2010 gesenkt werden (Destatis 2012: 14). Mit der Ausweisung bzw. dem Verzicht auf die Ausweisung neuer Flächen kann so das Augenmerk auf bisher untergenutzte Flächen gelenkt werden (Thielen 2008: 261). In diesem Sinne spielt die Umnutzung von Brach- und Konversionsflächen eine wichtige Rolle, um einen Beitrag dazu zu leisten, Flächen zu sparen und das Ziel zu erreichen, die Versiegelungsrate auf 30 ha pro Tag zu senken und die Anteile von Innen- und Außenentwicklung auf 3:1 zu verschieben (Jacoby 2008: 1; Lieber & Preuß 2010: 59).

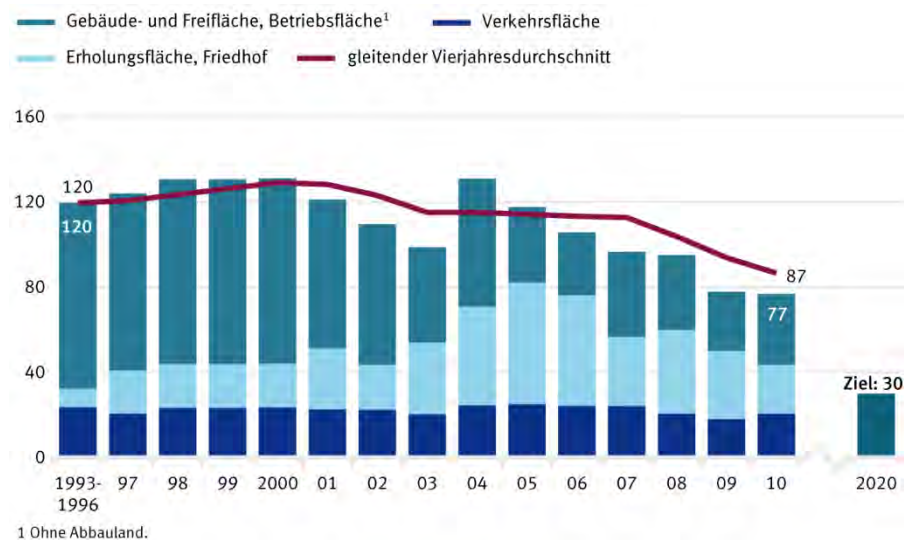


Abb. 4: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag (Destatis 2012: 14).

Die Gründe für die Flächeninanspruchnahme ergeben sich aus einem komplexen Zusammenspiel von demographischen, ökonomischen und raumwirksamen Faktoren. Teil von dem Phänomen ist die Tatsache, dass trotz abnehmender Bevölkerungszahlen, die Wohnfläche pro Kopf ansteigt. Auch der Wunsch nach dem Wohnen auf der ‚grünen Wiese‘ und die damit verbundene Suburbanisierung und Zersiedelung sind in Teilen Deutschlands noch aktuell. Ein anderer Grund für eine weiterhin hohe Versiegelungsrate sind die ökonomischen Bedarfe der Kommunen, welche immer noch ihre finanziellen Zuwendungen in Abhängigkeit von Einwohnerzahlen und ortsansässigen Betrieben erhalten. In diesem System, so die damit verbundene Logik, kann es von Vorteil sein, neue Gewerbeflächen auszuweisen oder Baugrundstücke im Grünen anzubieten, um potentielle Unternehmen und Einwohner anzulocken. Ein fortschreitender demographischer Wandel kann zu einer Verschärfung dieses Konkurrenzkampfes zwischen den Kommunen um junge und gut ausgebildete Fachkräfte führen. Dies begünstigt heute paradoxerweise die Entwicklung, dass die Flächeninanspruchnahme in den Gebieten am höchsten ist, in denen die Bevölkerungsdichte am geringsten ist. Dabei handelt es sich schließlich auch meistens um die Kommunen, die sich in peripheren Räumen befinden, was weitreichende finanzielle Folgen mit sich bringt, um die neu geschaffene Infrastruktur zu unterhalten (Lieber & Preuß 2010: 59-61; Bock & Preuß 2011: 26-27).

Um die zuvor genannten umweltpolitischen und wirtschaftlichen Ziele zu erfüllen ist ein bewusster Umgang mit Flächenpotentialen von großer Bedeutung. Ein kommunales und regionales Flächenmanagement kann hierbei eine ent-

scheidende Rolle spielen. Ziel ist es, die Flächeninanspruchnahme bei allen kommunalen Planungsschritten möglichst gering zu halten. Instrumente in einem Flächenmanagement sind sowohl die Umnutzung bisher ungenutzter Flächen (Flächenrecycling), als auch untergenutzter Flächen (Flächenumnutzung). Hierbei kann die Konversion militärischer Liegenschaften als zentraler Bestandteil angesehen werden (Jacoby 2008: 1-3).

Durch das 30-ha-Ziel der Bundesregierung wurde das Thema Nachhaltigkeit von einer rein ökologischen Betrachtungsweise um den wirtschaftlichen Aspekt erweitert. Brachflächen und Konversionsprojekte stehen dabei heute in einem wirtschaftlichen Konkurrenzkampf untereinander und in Konkurrenz zu Entwicklungen auf der ‚grünen Wiese‘. In dieser Hinsicht haben sich die Voraussetzungen heutiger Brachflächenrevitalisierungen im Gegensatz zu den 1990er Jahren verändert. Aufgrund verschiedenster Ursachen haben die Immobilienmärkte in vielen Regionen in NRW heute eher mit Nachfragerückgängen und dementsprechenden Angebotsüberhängen zu kämpfen (Meiers 2011).

Es spricht aber viel dafür, dass die Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften, der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen ist. Konversionsobjekte befinden sich oft in erschlossenen Gebieten im Siedlungskörper einer Stadt. Neuerrichtungen in der Peripherie versiegeln nicht nur Flächen, sondern bürden der Kommune auch dauerhaft Infrastrukturkosten auf, die, vor allem im Hinblick auf den demographischen Wandel, diese in vielen Fällen nicht mehr dauerhaft stemmen können. Nach Bachmann geht es heute nicht mehr um ein „ja“ oder „nein“ zum Bauen, sondern um die viel schwierigeren Fragen des ‚Wie‘ und ‚Wo‘ (Bachmann 2008: 2).

2.4.2 Flächenrecycling

Um die politischen Vorgaben der Bundesregierung zum sparsamen Umgang mit Flächen erfüllen zu können sind gebündelte Maßnahmen nötig. Diese werden unter dem nachhaltigen Flächenrecycling zusammengefasst. Hinzen und Preuß definieren die Schwerpunkte des Flächenrecyclings folgendermaßen: „Es schließt Elemente der Flächeninformation, der Kommunikation, der Kooperation und der Finanzierung, sowie der Steuerung und Gestaltung von Prozessen im aktiven Zusammenwirken der relevanten Akteure ein und dient einer nachhaltigen Flächen- und Siedlungspolitik (Hinzen & Preuß 2011: 45).“ Um ein Flä-

chenmanagement zu etablieren, sind verschiedene Bestandteile nötig. So ist zu Beginn die Erfassung aller zur Verfügung stehenden Flächenpotentiale wichtig. Zusammen mit einer Prognose über die anstehenden Flächenbedarfe für Wohnen und gewerbliche Nutzung, sowie einer Untersuchung der verfügbaren Flächen im Hinblick auf ökonomische, ökologische, städtebauliche, infrastrukturelle und soziale Aspekte, kann so ein umfassender Überblick über die Flächenpotentiale einer Kommune gegeben werden, was wiederum Voraussetzung für eine letztendliche Projektumsetzung ist. Neben einer professionellen Projektsteuerung ist eine fortlaufende Evaluation im Projektverlauf wichtig, um ggf. korrigierend eingreifen zu können (Dosch & Glöckner 2010: I-II; Hinzen & Preuß 2011: 47-49).

Unter Flächenmanagement kann man demnach kommunale Prozesse sehen, die dazu dienen, Baulandbereitstellung und Flächennutzung quantitativ und qualitativ zu optimieren (Hinzen & Preuß 2011: 46). Speziell für die Thematik der Konversionsflächen wurde im Forschungsvorhaben REFINA-KoM ein *Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften* untersucht. Kern dieses Forschungsprojekts war es, ein Schema zur Typisierung von Konversionsflächen zu entwickeln. So sollen sich nach der Klassifizierung verschiedene Strategien und Handlungsschwerpunkte für die Flächen entwickeln (Hinzen & Preuß 2011: 104-105).

3 Verfahrensschritte im Konversionsprozess

Im folgenden Kapitel geht es um die konkreten Arbeitsschritte, welche in einem Konversionsprozess berücksichtigt werden müssen. Hierbei sind sowohl die Frage nach der Akteurskonstellation, als auch die planungsrechtlichen Verfahrensschritte gemeint.

3.1 Theoretische Phasen der Konversion

Auch wenn Konversionsflächen in Bezug auf ihre Größe und Bebauung als heterogen einzustufen sind, so können doch idealtypische Phasen im Konversionsablauf beschrieben werden.

Nach Danielzyk et al. können die Orientierungsphase, die Konzeptionierungsphase und die Realisierungsphase unterschieden werden. In der *Orientierungs-*

phase werden die ersten Ankündigungen über den Truppenabzug und die ersten Schritte, um mit der neuen Situation umzugehen, zusammengefasst. In dieser Phase werden öffentliche Diskussionen mit verschiedensten Akteuren (Politik, Verwaltung, Träger öffentlicher Belange) veranstaltet. Erste Ideen und Überlegungen, was nach der Freigabe mit den Liegenschaften geschehen soll, fallen in diese erste Phase.

Vor allem verwaltungsintern wird die *Konzeptionierungsphase* behandelt. In dieser wird eine erste Projektsteuerung ins Leben gerufen und das weitere Vorgehen organisiert. Abgeschlossen werden sollte diese Phase mit einem Konzept in dem die Nachfolgenutzung und Planungsleitlinien festgeschrieben sind. In der finalen *Realisierungsphase* geht es darum, die vorher erarbeiteten Konzepte umzusetzen. Hierzu gehören die Investorenansprache und die Vermarktung der Fläche. Zudem muss die Kommune die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Projekts schaffen. Während in der vorangegangenen Phase vor Allem die Verwaltung der betroffenen Kommune beteiligt ist, sind in dieser Phase verschiedenste Akteure und die Öffentlichkeit beteiligt (Danielzyk et al. 1996: 110-112; BRBS 1997: 82; Fischer 2002: 15-16).

3.1.1 Grundsätzlicher Ablauf von Konversionsprozessen

Im Folgenden wird bei Konversionsvorhaben von Flächen ausländischer Streitkräfte ausgegangen. Nach der Ankündigung der Aufgabe einer Liegenschaft durch die alliierten Streitkräfte wird von Seiten des Bundes geprüft, ob weitere vertragliche Verpflichtungen gegenüber der NATO bestehen und eine militärische Folgenutzung für die Fläche in Frage kommt. Die Kommune hat in jedem Fall das Recht, frühzeitig über die Freigabe von Militärflächen auf ihrem Gemeindegebiet informiert zu werden. Verlaufen alle vorher genannten Prüfungen negativ, geht die Fläche in das Bundesvermögen über. Anschließend müssen Rückerwerbsansprüche früherer Eigentümer geprüft werden. Ergeben sich keine Ansprüche Dritter, und kommt auch keine zivile Folgenutzung für den Bund oder das Land in Frage, wird Kontakt mit der Kommune aufgenommen, die ihrerseits ein Verwendungsinteresse für die Fläche artikulieren kann. Wie zuvor angedeutet, sind dann weitere Verhandlungen zwischen BImA, Land und Kommune von Nöten, um die Fläche zu entwickeln.

Für Flugplätze ergeben sich die gleichen Vorgehensweisen, wie für andere militärisch genutzte Flächen, sofern eine weitere fliegerische Nutzung nicht in Frage kommt und die Flächen entwidmet wurden. Sofern die Fläche entwidmet wurde und damit das Planungsrecht vom Bund (§37 BauGB) auf die Kommune übergeht, gilt es diese Fläche in die kommunale Rahmenplanung zu integrieren (Jacoby 2008: 152-155; NMSFFG 2003: 6).

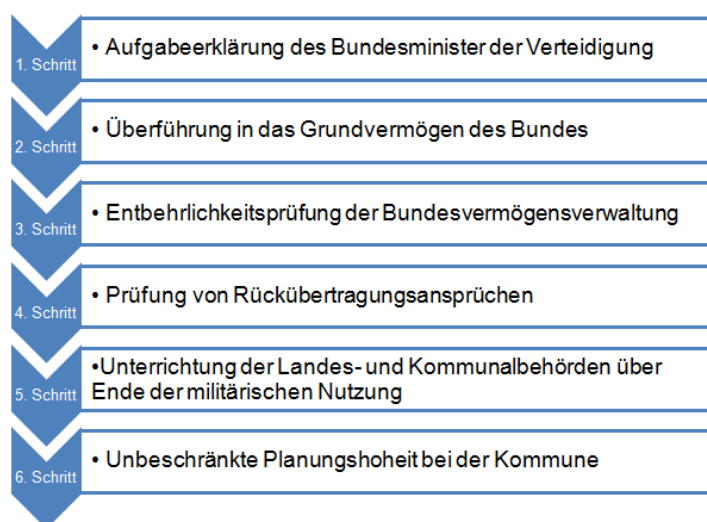


Abb. 5: Verfahrensschritte im Konversionsprozess (eigene Darstellung nach Danielzyk et al. 1996: 71 & Jacoby 2008: 152-153).

3.1.2 Akteurskonstellation bei Konversionsprojekten

Die Akteure bei einem Konversionsverfahren sind klar definiert. Auf der einen Seite befindet sich der Eigentümer der Flächen. Die militärischen Liegenschaften gehören dem Bund und werden von der im Jahr 2005 gegründeten BImA verwaltet. Die BImA hat ihrerseits den Auftrag, das Immobilienmanagement für die Bundesimmobilien durchzuführen und den Immobilienbestand unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu veräußern und damit dem Allgemeinwohl zu dienen (Blehschmidt 2012: 6; BMF 2005: 81-85). Eine Ebene darunter befindet sich das Land. Es bietet den Kommunen Hilfen bei der Bewältigung von Konversion an. Diese können Beratungsleistungen und Moderationsangebote umfassen. So finden in NRW seit 2010 sog. Perspektivwerkstätten mit ausgewählten Kommunen statt (vgl. Kap. 4.2). Hier fungiert NRW-Urban als Dienstleister im Auftrag des Landes NRW für die betroffenen Kommunen.

Nach der Freigabe einer militärischen Liegenschaft erlangt die Kommune die Planungshoheit über die betroffene Fläche zurück. Allerdings ist sie nicht auto-

matisch im Besitz der besagten Fläche. So stehen sich zwei Parteien mit unterschiedlichen Zielsetzungen gegenüber. Die Konversionsliegenschaft befindet sich im Besitz des Bundes, für den die BImA diese für einen möglichst hohen Erlös vermarkten soll. Die Kommunen wiederum, insbesondere vor dem Hintergrund knapper werdender kommunaler ökonomischer Ressourcen, wollen möglichst geringe Investitionen in die Fläche tätigen. Noch in den 1990er Jahren kam es teilweise zu Verzögerungen bei Kaufpreisverhandlungen für Konversionsobjekte, da der Bund bei der Kaufpreisermittlung vereinzelt, für die Kommunen als potentielle Käufer, zu hoch angesetzte Kaufpreise verlangte. Diese Probleme scheinen sich allerdings in den letzten Jahren gebessert zu haben, da sich die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass Brachflächen nur Kosten, z.B. durch Wertverluste und die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherung, verursachen. Diese Erfahrung wurde so auch durch Franz Meiers von NRW-Urban bestätigt, welcher der BImA aufgrund vergangener Konversionsprojekte eine vertrauensvolle Zusammenarbeit attestierte. Trotz vermeintlich entgegengesetzter Interessen der Akteure muss beachtet werden, dass beide Parteien aufeinander angewiesen sind, und daher aus Eigeninteresse und für die besten Ergebnisse zu dialogorientiertem und konsensuellem Handeln übergehen sollten (Blechschmidt 2012: 6; Meiers 2011; MWMEV-NRW 2000: 16; Werner 2002: 24-27).

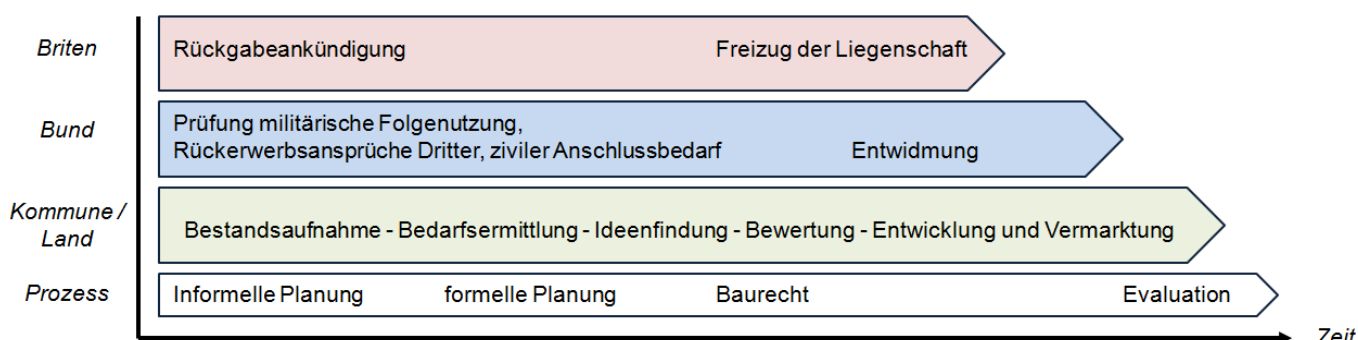


Abb. 6: Zeitlicher Ablauf eines Konversionsprozesses mit Akteuren und Prozessen am Beispiel Gütersloh (eigene Darstellung nach Danielzyk et al. 1996: 71 & Jacoby 2008: 152).

3.1.3 Verwertungsmodelle im Konversionsprozess

Über die letzten 20 Jahre, in denen Konversion in Deutschland betrieben wird, haben sich vier verschiedene Verwertungsmodelle für Liegenschaften heraus-

gebildet. Hauptunterschiede zwischen den verschiedenen Modellen ist der Eigentümerstatus, sowie die Art und Weise der Entwicklung der Liegenschaften. Im ersten Modell, welches über städtebauliche Verträge oder andersartige vertragliche Bindungen geregelt wird, verbleibt die zu entwickelnde Fläche beim *Bund als Eigentümer*. Dieser teilt sich das Entwicklungsrisiko mit der Kommune, welcher Steuerungsrechte bei den anstehenden Maßnahmen eingeräumt werden. Zu Grunde liegen diesem Modell verschiedene Kosten- und Erlösprognosen. Der Bund beschränkt die finanzielle Beteiligung auf die vorausgesagten Kosten der Maßnahme, was wiederum bedeutet, dass für Mehrkosten die Kommune aufkommen muss und Mindereinnahmen zu Lasten des Bundes gehen. Dieses Modell wurde bundesweit bisher am häufigsten angewendet, vor allem auf großflächigen Liegenschaften im peripheren Raum, die schwierig zu entwickeln sind. Auch in dem Fall, dass eine Kommune nicht die finanziellen Mittel besitzt eine Fläche zu erwerben, kann dieses Modell Anwendung finden. Zu beachten ist allerdings, dass bei Anwendung dieses Modells in der Vergangenheit, Defizite in der Vermarktung von Flächen erkannt wurden (Simon 2007: 10).

Ein weiteres Modell wurde mit dem *PPP-Modell* oder der öffentlich-privaten Partnerschaft ins Leben gerufen. Von diesem Modell können die nachhaltigsten städtebaulichen Effekte ausgehen, sofern es denn zustande kommt. Die Schwierigkeit beläuft sich bei diesem Modell darauf, einen Kaufvertrag zwischen dem Bund und einem privaten Investor, sowie einen städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune (ggf. Land) und Investor *zeitgleich* abzuschließen. Bei beiden Verträgen ist schließlich darauf zu achten, dass sie strategisch aufeinander abgestimmt sind. In diesem Verwertungsmodell übernehmen Bund, Kommune und ggf. das Land Haftungen für später entdeckte Altlasten. Im Gegenzug verpflichtet sich der Investor, vertraglich festgeschriebene Summen zu investieren, die baulichen Maßnahmen durchzuführen und das Entwicklungsrisiko zu übernehmen. Wichtig, sofern dieses Modell angewendet werden soll, ist die Tatsache, dass von Investoren vorgelegte Nutzungskonzepte einer wirtschaftlichen Betrachtung standhalten müssen (Simon 2007: 10).

Das *folgende Modell* steht dem ersten Entwicklungsmodell gegenüber. In bestimmten Fällen kann die Kommune eine Fläche auch erwerben. Dies kann Sinn ergeben, wenn die Erwerbskosten vertretbar sind und die Kommune von

Beginn an vollen Handlungsspielraum erhalten soll. Allerdings trägt das Vermarktungsrisiko, sofern nicht zeitnah eine neue Nutzung von Seiten der Kommune gefunden wird, dieser selbst. Angewendet werden sollte dieses Modell nur, wenn die finanziellen und städtebaulichen Größenordnungen von der Kommune überschaubar sind und diese die Entwicklung des Projekts ohne Partner durchführen möchte.

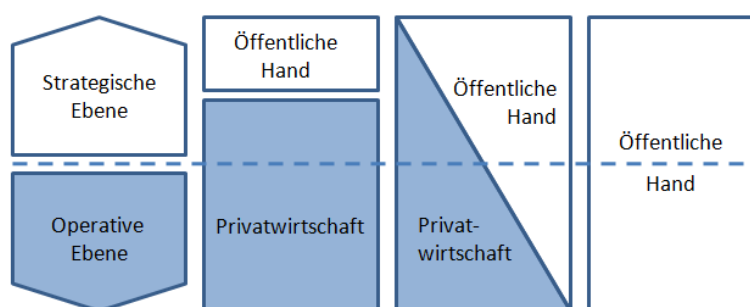


Abb. 7: Strategische Steuerung von Konversionsprozessen (eigene Darstellung nach Jacoby 2008: 87).

Ein *viertes Modell* sieht die Möglichkeit vor, dass der Bund eine Fläche an eine Kommune veräußert, aber am Projekt beteiligt bleibt. Dieses Vorgehen kann dadurch ermöglicht werden, dass die Kommune für die Fläche eine Anzahlung leistet, sich der Bund in angemessener Weise an den Erschließungskosten beteiligt und der endgültige Kaufpreis von der Kommune an den Bund erst nach der erfolgreichen Weiterveräußerung gezahlt wird. Voraussetzung für dieses Modell ist, dass der Bund über einen vorher definierten Zeitraum an der Realisierung des Projekts beteiligt wird, was wiederum eine Zusammenarbeit zwischen den Akteuren zur Pflicht macht. Dieses letzte Modell hat sich, obwohl es in der Akteurskonstellation dem ersten Modell ähnelt, in Deutschland noch nicht durchgesetzt, da Kommunen vereinzelt auf die Mitsprache des Bundes verzichten wollten. Der Vorteil, der dieses Modell öfter Anwendung finden lassen könnte, ist eindeutig die Tatsache, dass die Kommune ein geringeres finanzielles Risiko eingeht, da der volle Kaufpreis erst bei erfolgreichem Abschluss des Projekts gezahlt werden muss (Jacoby 2008: 87-89; NMSFFG 2003: 19-21; Simon 2007: 10).

3.1.4 Wertermittlung, Kaufpreisfindung und immobilienökonomisches Potential von Konversionsflächen

Wie schon in Kapitel 3.1.1 erwähnt, geht eine Liegenschaft, wenn sie von einer der alliierten Streitkräfte freigegeben wurde und keine Rückerwerbs- und Folgenutzungsansprüche geltend gemacht wurden, in den Besitz des Bundes über. Für diese, teilweise jahrzehntelang dem Immobilienmarkt entzogenen, Flächen muss der Verkehrswert ermittelt werden. Grundsätzlich gilt, dass bundeseigene Flächen nur zum vollen Verkehrswert veräußert werden dürfen. Dieser wird durch regelmäßige Ausschreibungen in Abstimmung mit der betroffenen Kommune festgelegt. In den Verkehrswert fließen die ermittelten Werte von Grund und Boden, sowie die Werte der darauf befindlichen baulichen Anlagen ein. In die Wertermittlung von Grund und Boden fließen sowohl der Zustand der Fläche, das heißt der Entwicklungszustand, die Lage im Siedlungsgefüge, die ökologischen Verhältnisse und die Verkehrsverhältnisse, als auch der Wert der Bebauung, ein. Auch die wirtschaftliche Situation und der Kapitalmarkt werden zu Wertermittlung herangezogen. Diese Vorgehensweise bei der Kaufpreisermittlung hat in der Vergangenheit schon zu großen Diskrepanzen zwischen dem Bund und potentiellen Käufern geführt (Prediger 2007: 23; Wiendl 2010: 17). Sofern eine Kommune als Kaufbewerber in Frage kommt, wird der Verkehrswert einer Liegenschaft nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung (WertV) bestimmt.

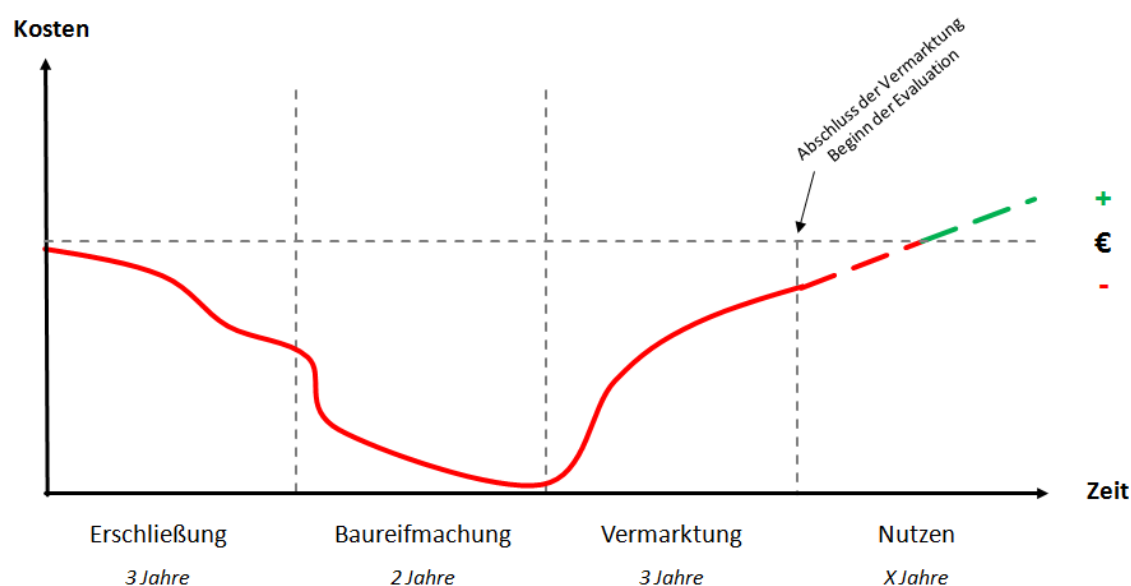


Abb. 8: Kosten-Nutzen-Erfassung in der Immobilienentwicklung (Eigene Darstellung nach Steffens 2011).

Der Wert für ein Grundstück wird unter Ausschluss von Wertsteigerungen, die nur aufgrund absehbarer Entwicklungen auf diesem Grundstück eingetreten sind, ermittelt (NMSFFG 2003: 22-23).

Der letztendliche Kaufpreis ist dann schließlich Verhandlungssache der beteiligten Akteure, zu dem der Verkehrswert die Grundlage bildet (NMSFFG 2003: 23). Sofern auf einer Fläche eine Folgenutzung für soziale Zwecke (z.B. sozialer Wohnungsbau) realisiert werden soll, kann der Bund Preisnachlässe von bis zu 50% gewähren. Neben dem Verkehrswert der Fläche sind die weiteren Verwertungs- und Marktchancen einer Fläche wichtig, um weitere Kosten abzuschätzen. In der Abbildung 9 wird die Kosten-Nutzen-Relation einer Fläche über den Entwicklungszeitraum dargestellt. Auf abstrakte und grobe Art können Konversionsflächen hiernach in *drei Typen* eingeteilt werden, um Chancen und Risiken in der Flächenentwicklung vorherzusagen zu können. Diese vorherige Einteilung kann als erste Orientierungshilfe angesehen werden. Hiermit kann ein erstes immobilienwirtschaftliches Potential einer Fläche abgesehen und dessen Beitrag zu einem nachhaltigen Flächenmanagement eingeschätzt werden. Nach diesem, im Europäischen Brachflächen-Forschungsverbund CABERNET angewendeten Modell, können ehemalige Militärfelder in A-, B- und C-Flächen eingeteilt werden. So genannte *A-Flächen* sind solche, die mit Gewinn wiedergenutzt werden können, auf denen also der Ertrag aus den Bodenwertsteigerungen die Sanierungskosten übersteigt. Diese können als wettbewerbsfähige Konkurrenz zur Ausweisung auf der grünen Wiese angesehen werden. Flächen, deren Wert die Sanierungskosten decken kann, werden als *B-Flächen* bezeichnet. Die Entwicklung dieser Flächen ist mit Risiken behaftet. Daher kann von einer Wettbewerbsfähigkeit von

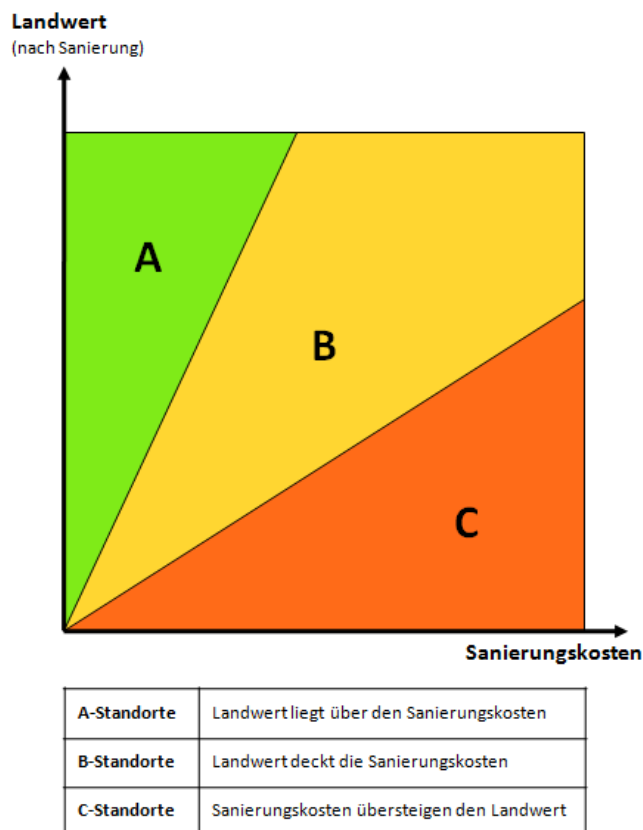


Abb. 9: Marktchancen von Brachflächen am ABC-Modell (eigene Darstellung nach Jacoby 2008: 82).

der Fläche sind die weiteren Verwertungs- und Marktchancen einer Fläche wichtig, um weitere Kosten abzuschätzen. In der Abbildung 9 wird die Kosten-Nutzen-Relation einer Fläche über den Entwicklungszeitraum dargestellt. Auf abstrakte und grobe Art können Konversionsflächen hiernach in *drei Typen* eingeteilt werden, um Chancen und Risiken in der Flächenentwicklung vorherzusagen zu können. Diese vorherige Einteilung kann als erste Orientierungshilfe angesehen werden. Hiermit kann ein erstes immobilienwirtschaftliches Potential einer Fläche abgesehen und dessen Beitrag zu einem nachhaltigen Flächenmanagement eingeschätzt werden. Nach diesem, im Europäischen Brachflächen-Forschungsverbund CABERNET angewendeten Modell, können ehemalige Militärfelder in A-, B- und C-Flächen eingeteilt werden. So genannte *A-Flächen* sind solche, die mit Gewinn wiedergenutzt werden können, auf denen also der Ertrag aus den Bodenwertsteigerungen die Sanierungskosten übersteigt. Diese können als wettbewerbsfähige Konkurrenz zur Ausweisung auf der grünen Wiese angesehen werden. Flächen, deren Wert die Sanierungskosten decken kann, werden als *B-Flächen* bezeichnet. Die Entwicklung dieser Flächen ist mit Risiken behaftet. Daher kann von einer Wettbewerbsfähigkeit von

B-Flächen nicht immer ausgegangen werden. Auf *C-Flächen* hingegen sind auf absehbare Zeit keine rentablen Nachfolgenutzungen erkennbar, da der Ertrag deutlich unterhalb von etwaigen Sanierungskosten liegt. Eine Wettbewerbsfähigkeit ist auf C-Flächen nicht zu realisieren, weshalb sich diese Flächen als ökologische Ausgleichs- oder Reserveflächen, für einen noch nicht absehbaren zukünftigen Bedarf, eignen können.

Je nachdem, welche Ertragschancen die jeweiligen Flächentypen auf dem Immobilienmarkt haben, kommen verschiedene Akteurskonstellationen und Finanzierungsmöglichkeiten in Frage. Flächen des Typs A können meistens mit privatem Kapital entwickelt werden, wohingegen B-Flächen in der Regel durch PPP-Projekte realisiert werden. Da C-Flächen die geringsten Marktchancen besitzen, ist es wahrscheinlich, dass in diesen Fällen die öffentliche Hand als Entwickler fungieren muss (Jacoby 2008: 81-82 & 273-275; Thielen 2008: 26).

3.2 Planungsrechtliche Belange

Folgendes Kapitel wird einen Überblick über die planungsrechtlichen Besonderheiten geben, die es bei der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen zu beachten gilt. Hierbei sind die Art der Bebauung und die Lage der Fläche von besonderer Bedeutung. Nach BauGB wird zwischen dem Innenbereich (§34 BauGB) und dem Außenbereich (§35 BauGB) unterschieden. Aufgrund der besonderen Situation, dass sich die militärisch genutzten Areale bislang einer Beplanung durch die Kommunen entzogen haben, kann davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen nach der Freigabe kein Bebauungsplan vorhanden ist. Auch wird aufgrund der Heterogenität der Konversionsflächen die jeweilige planungsrechtliche Situation im Einzelfall immer neu bewertet werden müssen.

Außenbereich nach §35 BauGB: Eine Fläche ist im Sinne des BauGB dem Außenbereich zuzuordnen, wenn sie sich unabhängig von bestehenden Siedlungen außerhalb geschlossener Bebauungen in solitären Lagen befindet. Flächen im Außenbereich dürfen zudem nur vereinzelte oberflächliche Bebauungen aufweisen, wie z.B. Munitionslager, Depots, Telekommunikationseinrichtungen, Raketenstationen.

Außenbereich im Innenbereich nach §35 BauGB: Sofern eine militärische Fläche eindeutig abgegrenzt werden kann und nur vereinzelte Bebauung aufweist, sie sich aber schon innerhalb bebauter Siedlungsgefüge befindet, kann diese nach BauGB der planungsrechtlichen Kategorie Außenbereich im Innenbereich zugeordnet werden.

Innenbereich nach §34 BauGB: Dem Innenbereich können Militärflächen zugeordnet werden, wenn diese innerhalb bebauter Ortsteile liegen und von der umliegenden Bebauung geprägt werden. Je geringer die Größe des freigegebenen Areals ist, desto eindeutiger kann diese Einordnung zutreffen. Wenn eine militärisch genutzte Fläche Bebauungen aufweist, die nicht eindeutig von der umgebenden zivilen Nutzung geprägt ist, und darüber hinaus eindeutig als militärische Einrichtung zu erkennen ist, so bedeutet dies aber nicht zwangsläufig, dass diese Fläche nach §35 BauGB beurteilt werden muss. Vielmehr kommt es auf die Beschaffenheit der Bebauung an, und ob diese einer zivilen Nutzung ähnlich ist und darüber hinaus einer zivilen Nutzung zugeführt werden kann. Dies kann bspw. für Kasernen gelten, die einer zivilen Wohnnutzung zugeführt werden, oder militärische Anlagen, die sich für eine Büronutzung umwandeln lassen. Um nach §34 BauGB beurteilt werden zu können, darf sich die vorhandene Bebauung nicht als Fremdkörper für die umliegenden Siedlungen erweisen.

Altlasten: Unter Altlasten werden nach §2 Abs.5 BBodSchG Grundstücke verstanden, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, sowie Grundstücke auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist und deren Stoffe noch auf der Fläche verblieben sind. Bei militärischen Liegenschaften wird zudem zwischen normalen Altlasten, wie z.B. Tank- und Flugplätzen, und Rüstungsaltlasten unterschieden. Bei letzterem handelt es sich z.B. um ehemalige Produktionsstätten für Waffenmaterial, Munitionsdepots oder Übungsplätze. Im deutschen Umweltrecht (§4 Abs.3-6 BBodSchG) ist die Kostenfrage der Beseitigung von Altlasten klar geregelt. Demnach gilt das Verursacherprinzip, wonach der Verursacher einer Umweltbelastung dazu verpflichtet ist, die Altlast so zu sanieren, dass keine Gefahren und Beeinträchtigungen mehr von ihr ausgehen. Das Bundesfinanzministerium ist in dem Fall zur Beseitigung der Altlast verpflichtet, wenn der Bund schon Eigentümer der Fläche ist. Der Bund kann ebenfalls die Sanierung von Altlasten zum Teil über-

nehmen, wenn diese in besonders starker Form vorhanden sind. Grundsätzlich gilt, dass nur altlastenbefreite Flächen oder Flächen mit geringen Verunreinigungen auf den Markt gebracht werden können.

Denkmalschutz: Auch der Denkmalschutz spielt bei der Konversion militärischer Liegenschaften eine Rolle, da diese oft nicht nur aus Zweckbauten bestehen, sondern auch eine erhaltenswerte historische Bausubstanz darstellen können. So können historische Gebäude auf Konversionsflächen, z.B. preußische Militäranlagen aus dem 19. Jhd. oder Kasernen aus den 1930er Jahren, einen wichtigen Beitrag zur Militärgeschichte liefern. Denkmalschutz wird auf Basis des Landesrechts gehandhabt. Demnach greift hierzulande das DSchG. Sofern ein öffentliches Interesse an dem Erhalt historischer militärischer Bausubstanz besteht und der Denkmalschutz greift, dürfen bauliche Anlagen nach §7 DSchG nicht verändert werden. Für bauliche Veränderungen müssen grundsätzlich Genehmigungen bei den zuständigen Denkmalschutzbehörden eingeholt werden. Strenge behördliche Auflagen zum Erhalt der Bausubstanz können daher eine etwaige Umnutzung ehemaliger Militärflächen verzögern oder gar verhindern und so zu Konflikten zwischen den beteiligten Akteuren führen (MWMEV-NRW 2000: 18; Prediger 2007: 24-25).

3.2.1 Kommunale formelle Planungsinstrumente

Die Kommunen haben bei der Entwicklung von Konversionsflächen vielfältige Möglichkeiten formelle Planungsinstrumente einzusetzen. Das BauGB bietet hierfür den rechtlichen Rahmen.

Der Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan werden die Grundzüge der Bodennutzung nach dem prognostizierten Bedarf einer Kommune angegeben. In ihm ist das gesamte Gemeindegebiet abgebildet. Der FNP gilt als vorbereitender Bauleitplan und wird für eine Zeit von bis zu 15 Jahren aufgestellt, je nachdem, wie es die Gegebenheiten der jeweiligen Stadtplanung erfordern. Er besitzt nur einen groben Detailgrad, nur gemeindeinterne Verbindlichkeit und ist auf mittel- bis langfristige Planungen ausgelegt (Langhagen-Rohrbach 2005: 72).

Klassischer Bebauungsplan: Der B-Plan ist der einzige rechtsverbindliche kommunale Plan. In der Regel wird er aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Im Gegensatz zum FNP besitzt der B-Plan einen höheren Detailgrad

und setzt die Bebauung einzelner Grundstücke rechtsverbindlich fest. Der B-Plan wird für einen kleineren Ausschnitt der Gemeindefläche erstellt. Die Kommune stellt den B-Plan für ungefähr 5 Jahre auf (BauGB §8; Langhagen-Rohrbach 2005: 74).

Vorhaben- und Erschließungsplan: Vorhaben- und Erschließungspläne werden für die Zusammenarbeit zwischen Kommune und einem privaten Entwickler erstellt. Ein Durchführungsvertrag regelt zum einen Fragen bezüglich der Erschließungs- und Planungskosten zwischen den Vertragspartnern. Zum Anderen wird der vorhabenbezogene B-Plan von dem Vorhabenträger für den Privaten Akteur aufgestellt. Bei diesem Vorgehen besteht die Möglichkeit, dass der Investor Teile der Kosten übernimmt und so der kommunale Haushalt entlastet wird. Zudem besteht die Chance Vorhaben schneller durchzuführen (BauGB §12; Langhagen-Rohrbach 2005: 74 & 79).

Städtebaulicher Vertrag: Weitergehende Zusammenarbeit zwischen Kommune und privatwirtschaftlichem Entwickler können in städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Städtebauliche Verträge sind unter §11 BauGB geregelt und umfassen z.B. die Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Investor. Nach §124 BauGB kann auch die Erschließung einer Fläche von der Kommune auf einen Investor übertragen werden.

Das „besondere Städtebaurecht“: Das BauGB sieht neben dem allgemeinen Städtebaurecht auch ein „besonderes Städtebaurecht“ vor. Hierunter fallen die städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie der Stadtumbau. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden angewendet, wenn größere zusammenhängende Siedlungsgebiete von Grund auf neu entwickelt werden sollen. Nachdem ein Entwicklungsgebiet von der Kommune ausgewiesen wurde und dementsprechend Bauland zur Verfügung steht, kann die Kommune auch hier mit privaten Entwicklungsträgern zusammenarbeiten (§§165-171 BauGB). Wenn ein Gebiet innerhalb einer Kommune nicht mehr den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse genügt und städtebauliche Missstände behoben werden sollen, kann die Kommune ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB ausweisen. Da diese Vorgehensweise umfassende Bürgerbeteiligungen vorsieht und die Lebensumstände der im Sanierungsgebiet lebenden Menschen verbessern soll, ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme weniger für klassische militärische Einrichtungen geeignet, als vielmehr

für Wohnsiedlungen. Das Instrument des Stadtumbaus hat seit 2004 zum Ziel den Anforderungen an den demographischen Wandel und den damit verbundenen Probleme gerecht zu werden. So werden im Stadtumbau z.B. Rückbaumaßnahmen geregelt, die aufgrund von Bevölkerungsverlusten nötig werden können (Langhagen-Rohrbach 2005: 80-84; §171a-d BauGB).

3.3 Förderungen für Konversionsvorhaben

Um Konversionsprozesse zu bewältigen, bedarf es im Allgemeinen großer finanzieller Aufwendungen. Wie schon erwähnt, können verschiedene Beteiligungs- und Entwicklungsmodelle bei der Umsetzung von Konversionsprojekten helfen. Auch der Bund als Eigentümer der Flächen hat gewisse Spielräume, die er bei der Kaufpreisfindung ausnutzen kann. Sollten in bestimmten Fällen die finanziellen Anforderungen die Möglichkeiten der beteiligten Akteure im Konversionsprozess übersteigen, kann durch Förderprogramme oder nicht-monetäre Hilfen gegengesteuert werden. Unterstützung für Kommunen durch Förderprogramme war vor Allem für die erste Konversionswelle in den 1990er Jahren kennzeichnend. Zu dieser Zeit wurden Flächen im nie wieder erreichten Umfang freigegeben, was die Kommunen sowohl finanziell, als auch personell überforderte und daher ohne Unterstützung seitens der übergeordneten Instanzen wahrscheinlich nicht zu bewältigen gewesen wäre (MWMEV-NRW 2000: Einleitung).

In den 1990er Jahren wurden die Kommunen allein in NRW mit 700 Millionen Euro im Konversionsprozess unterstützt. Die Art und der große Umfang der finanziellen Förderung ist mittlerweile mit der heutigen Situation nicht mehr vergleichbar (Deitmer 2002: 7; Meiers 2011; Wirkus 2010: 26-27).

Diese Art, auf Konversionsprojekte zugeschnittener, Förderprogramme existiert in dieser Form aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen heute nicht mehr. Vielmehr können die Strukturförderprogramme der EU auch für Konversionsprojekte in Anspruch genommen werden. So muss eine Kommune, die von Konversion betroffen ist, in einem von der EU definierten Fördergebiet liegen. Dies sind für das Programm *Ziel2* Regionen, deren Wirtschaftsstruktur durch die EU-Förderung verbessert werden soll. Dies sind z.B. die ehemaligen Montanregionen im Saarland und das Ruhrgebiet (MWMEV-NRW 2000: 25; Wirkus 2010: 26-27).

Während der zweiten Konversionswelle haben sich andere Förderinstrumente etabliert. So hat damals die Landesregierung NRW das *Beratungs- und Kommunikationsnetzwerk Konversion* gestartet, welches die Richtung aufzeigt, wie sich die Unterstützung vom Land auch in der anstehenden dritten Konversionswelle zeigen kann (MWMEV-NRW 2000: Vorwort). Es geht dabei, auch aufgrund des geringeren Umfangs der Flächenfreigaben, um eine Abkehr von klassischer ‚harter‘ Förderung, hin zu ‚weichen‘ Instrumenten, wie beispielsweise Beratungsleistungen, um ein effektives Konversionsmanagement vor Ort zu etablieren. Die seit 2010 von NRW-Urban mit Landesmitteln durchgeführten Perspektivwerkstätten in den betroffenen Kommunen können also als ein weiterer Schritt einer veränderten Fördermentalität des Landes angesehen werden (NMSFFG 2003: 24; Wirkus 2010: 26-27).

4 Strukturdaten Gütersloh – Einleitung

In den folgenden Kapiteln geht es sowohl darum, die Geschichte Güterslohs knapp darzustellen, als auch darum, verschiedene Strukturdaten der Stadt und der Region aufzuzeigen. Die Ergebnisse dieser Darstellung werden dazu dienen, aufgrund der heute vorherrschenden Realitäten, plausible Szenarien für die zukünftigen Gütersloher Konversionsflächen zu entwickeln.

4.1 Geographische Einordnung des Untersuchungsgebiets

Die Untersuchungsbeispiele dieser Arbeit liegen in der Stadt Gütersloh, welche mit ihren 96.189 Einwohnern größte Stadt des gleichnamigen Kreises ist. Auf regionaler Ebene liegt die Stadt Gütersloh in Ostwestfalen-Lippe (OWL), welches wiederum vom Regierungsbezirk Detmold abgedeckt wird (Lindemann 2009: 77; Stadt Gütersloh 2012a). Dem Kreis Gütersloh gehö-

Abb. 10: Verortung der Stadt Gütersloh im Kreis Gütersloh und dem Regierungsbezirk Detmold (eigene Darstellung).



Dem Kreis Gütersloh gehören 10 Gemeinden an, die auf einer Fläche von ca. 968 km² 356.100 Einwohner aufweisen (Kreisverwaltung Gütersloh 2011: 4). Gütersloh besaß aber nicht immer die heutige Größe und Einwohnerzahl. Im Gegensatz zu verschiedenen Nachbargemeinden, wie Rheda, Wiedenbrück und Rietberg, die schon im Mittelalter Stadtrechte erlangt hatten, erreichte Gütersloh erst 1825 den Status einer Stadt (Lindemann 2009: 77). Bevor im 19. Jahrhundert die industrielle Revolution einsetzte und so die Stadtentwicklung mitprägte, wurde die wirtschaftliche Entwicklung in der Region vor Allem durch den agrarischen Sektor und die Kirche geprägt (Lindemann 2009: 81-84). In der Frühphase der Industrialisierung wurde Gütersloh bekannt als ‚Spinnerdorf‘, also für seine Textilvorprodukte, die noch überwiegend in Heimarbeit entstanden. Durch einen einsetzenden Strukturwandel am Anfang des 19. Jahrhunderts verlor die Spinnerei an Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur Güterslohs begann sich zu diversifizieren. Allerdings hat sich die Stadtstruktur Güterslohs in der Zeitspanne vom 17. Jahrhundert bis zum Jahr 1822 nicht umfassend weiterentwickelt. Erst mit dem Bau der Köln-Mindener Eisenbahn und der Eröffnung eines Bahnhofs 1847 bekam die Entwicklung in Gütersloh einen neuen Schub (Lindemann 2009: 87-89; Stadt Gütersloh o.J.: 2). Zu dieser Zeit besaß die 1825 gegründete Gemeinde Gütersloh noch die ihr zugesprochene Größe von 1,1 km² bei 2400 Einwohnern. Erst 1910 konnte die schon über ihre Stadtgrenzen hinaus wachsende Gemeinde ihre Fläche durch Verträge mit benachbarten Bauerschaften auf 44,87 km² und 17.901 Einwohner vervielfachen. Im Jahr 1935 sorgten schließlich der Bau des Flugplatzes durch die Luftwaffe und die Überführung in Gütersloher Stadtgebiet für eine weitere Flächenerweiterung auf 47,7 km² (Lindemann 2009: 97-100).

Ende des 19. Jahrhunderts ging mit den anstehenden Eingemeindungen und der damit verbundenen Stadterweiterung, ein planvollerer Umgang mit dem Thema Stadtentwicklung einher, als dies in den Jahrzehnten zuvor der Fall gewesen war. So wurde der erste Bebauungsplan im Jahr 1901 aufgestellt. Dieser zog in den Jahren 1907, 1924 und 1938 weitere Stadtentwicklungspläne zur Ordnung der städtebaulichen Struktur nach sich. Nach dem zweiten Weltkrieg und den damit verbundenen Zerstörungen, waren die ersten Jahre nach 1945 in der Gütersloher Stadtentwicklung durch den Wiederaufbau und der Bereitstellung von Wohnraum gekennzeichnet.

Im Jahr 1970 erreichte die Stadt Gütersloh schließlich ihre heutige Fläche von 111,95 km². Dies geschah durch das Gesetz zur Neugliederung des Kreises Wiedenbrück, bei dem sich die betroffenen Kommunen autonom dazu entscheiden konnten, welcher größeren Stadt sie sich anschließen würden. Mit dieser, für die Stadt Gütersloh vorteilhaften Stadterweiterung, wurden die Chancen auf eine wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt verbessert (Stadt Gütersloh 2002: 4-5; 11; 23; Stadt Gütersloh o.J.: 3-7).

Heute ist die Stadt Gütersloh mit seinen rund 96.000 Einwohnern die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt im gleichnamigen Kreis und kann als Mittelstadt mit kompaktem Siedlungskern charakterisiert werden (Stadt Gütersloh 2011a: 6).

4.1.1 Wirtschaftliche Entwicklung Güterslohs und der Region

Wenn es um die Wirtschaftsstruktur Güterslohs geht, wird man unweigerlich mit den beiden in Gütersloh ansässigen multinationalen Unternehmen Bertelsmann und Miele konfrontiert. Aber die wirtschaftliche Entwicklung ist nicht ausschließlich von den genannten Unternehmen abhängig³.

In den 1980er- und 1990er Jahren war die Region OWL geprägt von einer dynamischen und positiven Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung. Dies war bis heute allerdings nicht durchgehend der Fall. Neben den demographischen Entwicklungen, die sich bis heute geändert haben, hat sich auch die Wirtschaft in den Jahren 2000 bis 2005 negativ entwickelt. So gingen vom Anfang 2001 bis Anfang 2005 mit 51.000 Arbeitsplätzen ca. 7,1% der Beschäftigungsverhältnisse in OWL verloren (Bezirksregierung Detmold 2008: 7). Nach der Finanzkrise konnte sich die Wirtschaft in der Region allerdings wieder erholen und stagniert nun auf dem Niveau vor der Krise. Die Region konnte im Vergleich vom Dezember 2009 zum Dezember 2010 einen Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter von 2,2% erzielen und lag damit über dem NRW-weiten Durchschnitt von 2,0% (Bezirksregierung Detmold 2011: 2). Die Arbeitslosenquote konnte ebenfalls in den Jahren 2008 bis 2010 in OWL um 2,6% gesenkt werden, was zwar deutlich unter der bundesweiten Abnahme von 4,9% im glei-

³ Auch wenn die Bertelsmann AG mit über 100.000 Mitarbeitern weltweit und einem Umsatz im Geschäftsjahr 2010 von 15,8 Mrd. €, und die Miele & Cie. KG mit 16.600 Mitarbeitern weltweit und einem Umsatz von 2,95 Mrd. € zu den ‚global playern‘ in ihren Bereichen zählen (Bertelsmann AG 2012; o.V. 2011)

chen Zeitraum, aber trotzdem noch leicht über den 2,2% lag, die für Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen waren (IHK-OWL 2011: 2). Wenn man die Arbeitslosenquoten von Gütersloh betrachtet fällt auf, dass die Stadt hier überdurchschnittlich gut aufgestellt ist. Mit 4,2% lag die Arbeitslosenquote in Gütersloh nicht nur unter den Quoten für das Land NRW (7,7%) oder für ganz Deutschland (6,5%), sondern auch deutlich unter der Arbeitslosenquote von 6,2%, wie sie im Regierungsbezirk Detmold erhoben wurde (Bezirksregierung Detmold 2011: 5).

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region bedeutet für den Kreis Gütersloh in Zahlen ausgedrückt, dass das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem im Jahr 2009 mit rund 57.000€, verglichen mit allen anderen Kreisen und kreisfreien Städten im Regierungsbezirk Detmold am höchsten war. Auch bei Betrachtung der Kaufkraftkennziffern⁴ fällt auf, dass der Kreis Gütersloh hier mit 102,4 Punkten nur knapp hinter Herford (103) liegt. Anders ausgedrückt, besitzen die Einwohner des Kreises Gütersloh eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.212€ pro Person, was deutlich über den 5.084€ Kaufkraft pro Person liegt, die für gesamt OWL ermittelt wurden (IHK-OWL 2011: 1).

Allerdings ist die Wirtschaftsstruktur in OWL nach wie vor -im Gegensatz zu anderen Regionen- überdurchschnittlich stark vom produzierenden Gewerbe und damit von mittelständischen Unternehmen mit kleinen Betriebsgrößen geprägt. Der Kreis Gütersloh hat einen Anteil von Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe von 45,2% (2010), wohingegen der Durchschnitt für NRW bei 29,2% im Jahr 2010 lag. Dem gegenüber sind die Anteile für das Dienstleistungsgewerbe im Kreis Gütersloh mit 54,0% im Jahr 2010 im Gegensatz zu 69,8% in NRW unterdurchschnittlich stark ausgeprägt (pro Wirtschaft GT GmbH 2011: 46). Das verarbeitende Gewerbe ist allerdings in besonderem Maße von steigenden Rohstoffpreisen und sinkenden Exportquoten betroffen. Auch ist die Arbeitsintensität im verarbeitenden Gewerbe in OWL hoch, so dass im Vergleich mit den anderen Regierungsbezirken in NRW, in der Region der niedrigste Umsatz pro Beschäftigtem erwirtschaftet wird (Bezirksregierung Detmold 2008: 8-10). Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Beschäftigtenzahlen in der Industrie im Regierungsbezirk Detmold von Ende 2009 bis Ende 2010 um 2,2% abgenommen haben (IHK-OWL 2011: 1).

⁴ Kaufkraftkennziffern geben das Kaufkraftniveau einer Region im Gegensatz zum gesamtdeutschen Durchschnitt (=100) an. Ein Wert >100 repräsentiert eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft.

Im Gegensatz zu den guten Wirtschaftsdaten, die der Kreis Gütersloh in der letzten Zeit zu verzeichnen hatte, bestehen bei den Anteilen für hochqualifizierte Berufe und wissensbasierte Dienstleistungen in der Region noch leichte Defizite. Der Anteil hochqualifizierter Beschäftigter an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten betrug im Kreis Gütersloh 2010 7,4%, wohingegen sich diese Quote NRW-weit bei 10,1% einpendelte. Allerdings war die Entwicklung in diesem Bereich zwischen den Jahren 2001 und 2010 durchweg positiv, was auch eine positive Entwicklung für die Zukunft erwarten lassen kann. Für den Bereich der wissensbasierten Dienstleistungen ist der Kreis Gütersloh besser aufgestellt. Mit einem Anteil von 7,8% an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag dieser zwar unter den bundesweiten 8,3% aber über 6,6% in NRW (pro Wirtschaft GT GmbH 2011: 39-40).

Auch die Seite der Kommunalfinanzen profitiert von einem allgemein guten wirtschaftlichen Umfeld. So wird mit dem aktuellen Haushalt für das Jahr 2012 deutlich, dass die Stadt Gütersloh mit ihren Kommunalfinanzen gut aufgestellt ist. Entgegen dem allgemeinen Trend in NRW, dass viele Kommunen mit Nothaushalten arbeiten müssen, geht es Gütersloh nach Aussage der Bürgermeisterin Maria Unger „verhältnismäßig gut“ (Stadt Gütersloh 2011d). In Zahlen ausgedrückt stehen der Stadt im Jahr 2012 Ausgaben von 214,3 Mio. Euro Einnahmen von 210,4 Mio. Euro gegenüber, was einem Defizit von 3,9 Mio. Euro entspricht, welche sich auf dem Vorjahresniveau befinden und wie zuvor aus Rücklagen beglichen werden können (Stadt Gütersloh 2011b: 5). Nach offiziellen Aussagen hat die Stadt damit noch einen Handlungsspielraum, im Jahr 2012 mit 24 Mio. Euro in die Bereiche Jugend, Bildung, Kultur und Straßenbau zu investieren (Stadt Gütersloh 2011d).

Bis hier hin bleibt festzuhalten, dass sich die Stadt Gütersloh unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf absehbare Zeit noch in einer relativ komfortablen Situation befindet. Bezogen auf die Frage, wie die Konversionsflächen der Stadt in Zukunft entwickelt werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt auf der einen Seite aufgrund ihrer soliden finanziellen Ausstattung handlungsfähig bleiben wird und sie sich auf der anderen Seite in einer wirtschaftlich attraktiven Region befindet, was sicherlich gute Voraussetzungen sind, um gewerbliche Nachfolgenutzungen für die Flächen zu finden. Allerdings ist auch zu beachten, dass sich die finanzielle Lage der Stadt verstärkt auch

von den externen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich auch wieder verschlechtern können, abhängig ist.

4.1.2 Gewerbeflächenentwicklung

Gütersloh durchlief in der Vergangenheit eine überdurchschnittlich gute Wirtschaftsentwicklung, was sich auch in der Gewerbeflächennachfrage niederschlagen hat. So zog, insbesondere nach den negativen Entwicklungen infolge der Finanzkrise, die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Jahr 2010 wieder an. Zur Zeit werden die meisten Gütersloher Gewerbeflächen an den vier Standorten Gewerbepark B61 / Osnabrücker Landstraße, Gewerbegebiet B 61 / Hülsbrockstraße, Gewerbegebiet Anemonenweg Bpl. 271, Gewerbegebiet Spexard Bpl. 114c mit insgesamt über 15,7 ha gebündelt (pro Wirtschaft GT GmbH 2012).

Um auch in Zukunft weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu unterstützen, wurde für die Stadt bis zum Jahr 2020 ein Gewerbeflächenbedarf von 90-106 ha ermittelt. Allerdings wird davon ausgegangen, dass bei der prognostizierten Entwicklung die bereitgestellten Flächen nicht ausreichen werden und somit in Zukunft die Nachfrage nach Gewerbeflächen das Angebot in Gütersloh übersteigen wird (Stadt Gütersloh 2007: 2). Daher wurde in der Vergangenheit, unter der Voraussetzung einer weiteren militärischen Nutzung des Flugplatzes, im Regionalplan eine Gewerbefläche von 30 ha im Osten der Flugplatzfläche festgesetzt (NRW-Urban 2012: 13).

4.1.3 Demographische Entwicklung

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, so z.B. die meisten im Ruhrgebiet, wird für Gütersloh bis zum Jahr 2020 noch eine leicht steigende Bevölkerungszahl prognostiziert. Aber schon jetzt herrscht in Gütersloh ein Sterbeüberschuss vor, d.h. dass mehr Menschen sterben, als geboren werden. Nur durch einen leicht positiven Wanderungssaldo kann Gütersloh noch von den Einwohnerzahlen her wachsen. Dieser Effekt wird in Zukunft allerdings von den rückläufigen Geburtenzahlen überlagert werden.

Für den Regierungsbezirk Detmold und damit für die Region OWL stellt sich die demographische Entwicklung, im Gegensatz zur Stadt Gütersloh, schon anders

dar. Die Anzahl der hier lebenden Menschen wird schon heute nur durch Zuwanderung gedeckt. Aber der Wanderungssaldo für OWL ist seit dem Jahr 2005 negativ, was bedeutet, dass mehr Menschen abwandern als zuwandern. Mit dem Kreis Gütersloh konnte nur der Kreis Paderborn in der Vergangenheit in der Region noch ein leichtes Wachstum erzielen. Der Trend der negativen Bevölkerungsentwicklung für den Regierungsbezirk Detmold wird auch in Zukunft anhalten. So wurde bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsverlust von 5,6% oder 115.000 Einwohnern prognostiziert (Bezirksregierung Detmold 2010: 13).

Die Stadt Gütersloh hat im Jahr 2008 einen eigenen Demographiebericht vorgelegt. Demnach altert auch in Gütersloh die Bevölkerung, aber nicht so ‚dramatisch‘, wie dies für andere Landesteile prognostiziert wird.

So wird sich der Anteil der 60 bis 79-Jährigen in der Stadt Gütersloh von 19,2% (LK Gütersloh 18,4%) im Jahr 2005 auf 21,9% (LK Gütersloh 21%) im Jahr 2020 erhöhen. Fast ebenfalls in der gleichen Rate werden sich die Anteile der Hochbetagten in Gütersloh verändern. Der Anteil der über 80-Jährigen wird demnach von 4,5% (LK Gütersloh 4%) auf 7,1% (LK Gütersloh 7%) im Jahr 2020 steigen.

Das Durchschnittsalter wird sich in Gütersloh von knapp 41 Jahren in 2008 auf über 46 Jahre in 2030 erhöhen. Menschen, welche sich dann nicht mehr im erwerbsfähigen Alter befinden, werden im Jahr 2030 in Gütersloh einen Anteil von knapp 35% an der Gesamtbevölkerung einnehmen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass der Anteil der Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung Güterslohs sinken wird. Die unter-18-Jährigen werden im Jahr 2020 in der Stadt Gütersloh noch einen Anteil von 16,8% (LK Gütersloh 17,4%) ausmachen. Im Jahr 2005 machten die Jugendlichen immerhin noch einen Anteil von einem Fünftel der Bewohner Güterslohs aus. Aber schon vom Jahr 2000 bis 2009 konnte für Gütersloh festgestellt werden, dass sich die Gewichtung der Altersklassen verändert hat, der Anteil der Jungen hat zugunsten der Bevölkerung ab 45 Jahren abgenommen (Stadt Gütersloh 2008: 13; Stadt Gütersloh 2011a: 12).

Aufgrund sich ändernder Wohnpräferenzen wird die Stadt aber auch weiterhin, trotz quasi stagnierender Einwohnerzahlen, einen anhaltenden Wohnflächenbedarf haben. Auch wird es wichtig sein, aufgrund eines zukünftig anderen Bedarfs an Wohnflächen, geeignete Angebote bereitzustellen, um angemessen

auf den demographischen Wandel reagieren zu können (Stadt Gütersloh 2007: 1; Zirbel 2012). Diese Tatsachen gilt es auch bei der Szenarienentwicklung zu berücksichtigen.

4.1.4 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Wie zuvor schon erwähnt, war die Region OWL seit den 1980er Jahren einer stark positiven Bevölkerungsentwicklung ausgesetzt. In Gütersloh herrschen zur Zeit, was die Bevölkerungsentwicklung anbelangt, ambivalente Bedingungen vor. So existiert neben einem negativen Geburtensaldo parallel ein positiver Wanderungssaldo. Dies bedeutet, dass mehr Menschen nach Gütersloh ziehen, als die Stadt Einwohner an andere Kommunen verliert. Gütersloh gewinnt vor Allem Einwohner aus Bielefeld und verschiedenen Nachbarkommunen im Kreis Gütersloh, ähnlich verhält es sich auch bei den Kommunen, an die Gütersloh in der Vergangenheit Einwohner verloren hat. Diese liegen nämlich ebenfalls im Kreis Gütersloh, also eher im Umfeld der Stadt (Stadt Gütersloh 2011a: 9-10).

Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass auch die Baufertigstellungen im Regierungsbezirk Detmold teilweise deutlich über dem Landesdurchschnitt lagen. So hat sich der Bestand an Wohngebäuden in OWL seit 1987 bis 2010 um 26,3% (NRW 19,6%) erhöht. Mit einem Wert von 41,8% im gleichen Zeitraum besaß der Kreis Gütersloh zusammen mit Paderborn mehr als doppelt so viele Wohnungsfertigstellungen wie im landesweiten Durchschnitt. Noch in den Jahren 2000 bis 2010 waren im Kreis Gütersloh die Wohnungsfertigstellungen mit 10,9% noch doppelt so hoch wie im Durchschnitt in NRW (Bezirksregierung Detmold 2011: 11).

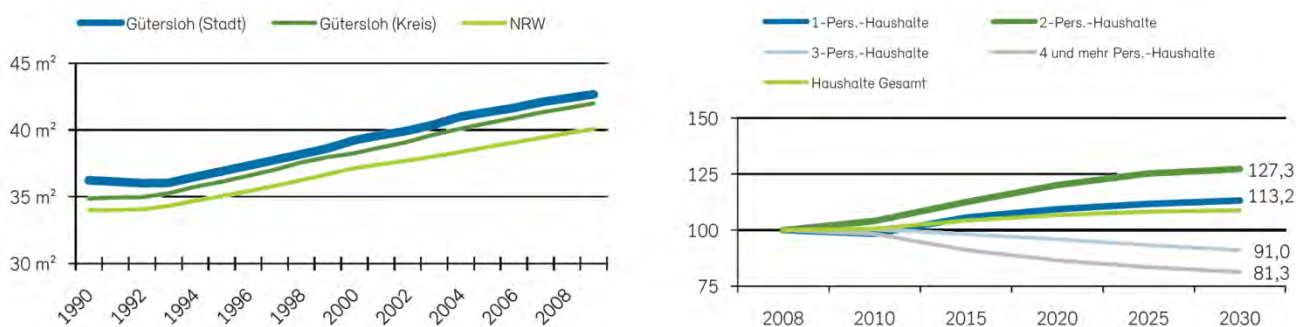


Abb. 11 & 12: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner 1990 bis 2009 & Prognose der Entwicklung der Haushaltsgrößen 2008 bis 2030 für den Kreis Gütersloh (verändert nach Stadt Gütersloh 2011a: 18).

Der FNP2020 für die Stadt Gütersloh weist einen Neubaubedarf von 4.600 Wohneinheiten aus. Daraus ergibt sich ein Bedarf von 89-109 ha Wohnbaufläche, welcher sich nicht über städtebauliche Instrumente, wie Baulandreserven und Nachverdichtung decken lässt. Diese Bedarfe wurden auf Grundlage der vorher genannten Entwicklungen ermittelt. So ist in Zukunft aufgrund der leicht steigenden (+3.130 Personen bis 2020), oder zumindest stagnierenden Bevölkerungsentwicklung, demographischer Trends und sich weiter ausdifferenzierenden Wohnpräferenzen (neue Wohnformen, Singlehaushalte, etc.) anzunehmen, dass Gütersloh auch in absehbarer Zukunft Wohnraum benötigt, der neu entstehende Bedarfe deckt. Insbesondere wird es hierbei darum gehen, vermehrt altersgerechten Wohnraum anzubieten. Die Nachfrage nach Wohnraum für Familien wird aufgrund der zuvor genannten Entwicklungen, aller Voraussicht nach, zurückgehen (Stadt Gütersloh 2007: 1). Im Jahr 2011 von der Stadt veröffentlichten Handlungsleitfaden Wohnen heißt es hierzu: „Die Nachfrage nach klassischen Angeboten wird in Zukunft zurückgehen. Bereits heute ist eine Marktentspannung in diesem Segment erkennbar. Die Nachfrage verändert sich zudem qualitativ. Integrierte Lagen mit städtischem Umfeld und guter Erreichbarkeit werden zunehmend nachgefragt. Weiche Standortfaktoren wie die städtebauliche Qualität gewinnen an Bedeutung“ (Stadt Gütersloh 2011a: 61). Ein anderer, in dieser Arbeit nicht näher thematisierter Punkt sind in diesem Zusammenhang die ca. 1.000 Wohneinheiten, die noch von den Briten genutzt und ab dem Jahr 2020 auf den Markt kommen werden (NRW-Urban 2012: 8).

4.1.5 Bildung und Ausbildung

Bildungseinrichtungen, wie z.B. Universitäten und Fachhochschulen sind wichtige Elemente, wenn es darum geht Fachkräfte in der Region auszubilden und auch zu halten. Darüber hinaus sollten die Möglichkeiten nicht unterschätzt werden, Standort für innovative Unternehmen zu sein, die sich im Umfeld von Bildungseinrichtungen ansiedeln und damit die Wirtschaftsstruktur vor Ort stärken. Daher kann es wichtig für eine Kommune sein, von den positiven Auswirkungen von Bildungseinrichtungen zu profitieren, sei es durch direkte Beschäf-

tigungseffekte, oder auch indirekte wirtschaftliche Auswirkungen und einen Imagegewinn⁵.

In Gütersloh sind heute Bildungseinrichtungen verschiedenster Schwerpunkte vertreten. Neben dem Angebot an weiterführenden und Volkshochschulen, ist am Standort Gütersloh auch die Fachhochschule Bielefeld vertreten. Am Studienort Gütersloh werden von der FH die praxisintegrierten Studiengänge Wirtschaftsingenieurwesen und Mechatronik / Automatisierung angeboten. Darüber hinaus existieren im Bildungssektor noch die Zentrale Akademie für Berufe im Gesundheitswesen (ZAB), welche Weiterbildungsangebote im wachsenden Bereich der Gesundheitsversorgung anbietet, sowie die FOM Hochschule für Oekonomie & Management. Mit den Universitäten in Bielefeld und Paderborn sind in den Nachbarkreisen Universitätsstädte vertreten, die die Bildungslandschaft in der Region ergänzen (Stadt Gütersloh 2012; 2012b).

Wenn man die Ausbildungsplatzdichte im Kreis Gütersloh betrachtet, fällt auf, dass im Jahr 2010 ein leichter Nachfrageüberschuss nach Ausbildungsplätzen zu verzeichnen war. Für NRW stellt sich die Situation genauso dar, wohingegen für gesamt Deutschland ein leichter Angebotsüberschuss vorherrscht. Aufgrund der schwankenden Entwicklungen der letzten Jahre lassen sich zu diesem Punkt keine Prognosen für die Zukunft abgeben (pro Wirtschaft GT GmbH 2011: 38).

4.1.6 Zwischenfazit Strukturdaten Gütersloh

Wenn es darum geht, zukünftige Bedarfe und Entwicklungen für Gütersloh abzuschätzen, muss berücksichtigt werden, dass die Stadt Gütersloh in OWL noch eine kleine Sonderstellung einnimmt. So wird der Trend einer schrumpfenden Bevölkerung, der sich in anderen Regionen Deutschlands stärker zeigt, in Gütersloh vorerst nicht in der Form in Erscheinung treten.

Die demographischen Entwicklungen auf der einen Seite und das Fortschreiten der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Wohnpräferenzen auf der anderen Seite werden in Gütersloh wahrscheinlich zu einer weiterhin stabilen Nachfrage

⁵ Verwiesen sei hier auf das wirtschaftsgeographische Clusterkonzept, wonach Unternehmen eines Wirtschaftszweigs, die untereinander vernetzt sind, voneinander profitieren können, obwohl sie in Konkurrenz zueinander stehen. Angeschlossene Institutionen wie Bildungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen und Denkfabriken können die positiven Effekte verstärken. Dieses Konzept ist hier als Denkanstoß für die folgende Szenarientwicklung zu verstehen (Porter 1999: 2-3).

nach Wohnraum führen. Dabei wird es in Zukunft wichtig sein Wohnraum bereit zu stellen, der den Präferenzen der Nachfrager entspricht. So ist es wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern abnehmen wird und dafür vermehrt altersgerechte und barrierefreie Wohnformen verlangt werden. Auch ist es jetzt schon ein Trend in Gütersloh, dass die Wohnfläche pro Einwohner gestiegen ist. In Zukunft wird diese Entwicklung anhalten, wenn nicht sogar stärker werden (Stadt Gütersloh 2011a: 18; 38).

Die Entwicklungen, die in jüngster Vergangenheit auf dem Arbeitsmarkt in der Region stattgefunden haben, legen für die Stadt den Schluss nahe, dass diese auch in Zukunft anhalten werden. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass die Gütersloher Wirtschaft noch stark vom produzierenden Gewerbe geprägt ist und dieser Wirtschaftszweig insbesondere von übergeordneten Faktoren, wie der Konjunktur, als auch den Rohstoffpreisen abhängt. Auch darf nicht vergessen werden, dass zur Zeit noch ca. 6.000 Personen (militärisches Personal, Verwaltungspersonal, Angehörige) an den Militärstandort Gütersloh gebunden sind. In Zukunft wird damit eine Kaufkraft von ca. 120 Mio. € pro Jahr verloren gehen (NRW-Urban 2012: 8). Aufgrund dieser Unwägbarkeiten können zukünftige Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaft und Arbeit nicht seriöserweise vorhergesagt werden.

Vor dem Hintergrund der robusten Entwicklungen im Wirtschaftsbereich und der damit verbundenen Nachfrage nach Gewerbeflächenimmobilien bleibt festzuhalten, dass zwar noch Gewerbeflächen in Gütersloh verfügbar sind, diese aber nur noch eine begrenzte Zeit die Bedarfe decken können. Auch der Bildungssektor bietet für die Stadt vor dem Hintergrund sozio-ökonomischer Veränderungen in Zukunft weitere Handlungsoptionen.

4.2 Das Instrument der Perspektivwerkstatt im Planungsprozess

Im Rahmen der Ankündigung vom Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland zum Jahr 2020 sahen sich die Stadt Gütersloh und die Landesregierung mit dem Problem konfrontiert, dass in den nächsten Jahren wieder vermehrt Flächen durch die Liegenschaftskonversion einer Folgenutzung zugeführt werden müssen. Für die Stadt Gütersloh ist es damit das erste mal, dass sie mit der Konversion militärischer Liegenschaften umzugehen hat. Daher hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Lan-

des Nordrhein-Westfalens, aufgrund der im ersten Teil thematisierten Problemlagen im Zusammenhang mit Konversion, im Jahr 2010 zum ersten mal das Instrument der Perspektivwerkstätten in Kooperation mit verschiedenen, von der aktuellen Konversionswelle betroffenen Kommunen angewendet. Offiziell trugen die Workshops den Titel „Bestimmung der Ziele und Prozesse einer Nachnutzung militärischer Standorte durch ein Werkstattverfahren“. Die Veranstaltungen, die in Gütersloh stattfanden, dienen in dieser Arbeit auch als wichtige Grundlage für die spätere Szenarientwicklung.

4.2.1 Ablauf der Perspektivwerkstätten in Gütersloh

Zwischen dem 29. September und dem 16. November 2011 fanden in Gütersloh drei verschiedene Perspektivwerkstätten statt. Durchgeführt und finanziert wurden diese Workshops in enger Zusammenarbeit mit der Stadt im Auftrag des MWEBWV-NRW mit NRW-Urban als ausführender Dienstleister. Ergebnis der Veranstaltungen sollte es sein, erste Zielvorstellungen mit den beteiligten Akteuren zu formulieren, welche Folgenutzungen auf den zukünftigen Konversionsflächen denkbar sind. Dabei sollte es darum gehen, dass die Beteiligten möglichst frei von parteipolitischen Positionen oder finanziellen Bedenken formulieren, welche Entwicklungen sie sich vorstellen können, bzw. welche Entwicklungen sie ablehnen würden.

Der organisatorische Ablauf der Perspektivwerkstätten wird im Folgenden erläutert. Die Workshops waren jeweils dreistufig aufgebaut und liefen an jedem der drei Termine nach dem selben Schema ab. Die Zielgruppe des ersten Workshops am 29.09.11 waren Verwaltungsmitglieder der Stadt Gütersloh. Dieser Kreis wurde am 13.10.11 beim zweiten Workshop um politische Vertreter der Stadt erweitert, was schließlich in der dritten Perspektivwerkstatt am 16.11.11 darin mündete, den Kreis der Teilnehmer auf regionale Interessenvertreter zu erweitern. Hierunter fielen Vertreter der Nachbarkommunen, der IHK, der BlmA, des BUND und Wirtschaftsförderer.

Alle Workshops liefen nach einem ähnlichen organisatorischen Muster ab. Nach der Einleitung durch Franz Meiers von NRW-Urban, wurden den Teilnehmern beide Standorte vorgestellt. Dies diente dazu, dass sich alle Beteiligten auf dem gleichen Kenntnisstand befanden. Dann konnten die Teilnehmer zu den beiden Standorten sagen, was sie sich in Zukunft auf diesen Flächen vorstellen kön-

nen, oder auch, was auf diesen Flächen später einmal nicht realisiert werden sollte. Die Ergebnisse dieser Diskussionsrunde wurden auf Karteikarten festgehalten und an Pinnwände, sortiert nach den Kategorien Natur, Freizeit, Wirtschaft und Wohnen, angebracht.

Darauf folgte seitens NRW-Urban die Darstellung von Ergebnissen aus Expertengesprächen. Diese wurden zuvor von NRW-Urban-Mitarbeitern mit den verschiedenen Vertretern von BImA, BUND, IHK und Wirtschaftsförderern zu der Konversionsthematik durchgeführt. Darauf folgte die Identifizierung von Gemeinsamkeiten und Unterschieden in den Aussagen der Workshopteilnehmer und der Experteninterviews. In einem vorletzten Schritt ging es schließlich darum, die Ergebnisse der Teilnehmer zu ‚clustern‘, d.h. nach Schwerpunkten zu sortieren, in eine Rangfolge zu bringen und somit zu gewichten. So kristallisierte sich schließlich heraus, welche Vorschläge von den Teilnehmern als wichtig angesehen wurden. Abgeschlossen wurde jede Perspektivwerkstatt mit der Zusammenfassung und Dokumentation der Ergebnisse von Vertretern von NRW-Urban.

4.2.2 Zusammenfassung der Ergebnisse Workshops

Bevor es um die inhaltlichen Ergebnisse der drei Workshops geht, muss angemerkt werden, dass es in der Natur der Sache lag, dass der Erkenntnisgewinn von der ersten zur zweiten und von der zweiten zur dritten Veranstaltung immer geringer wurde. Es wird daher im Folgenden versucht, nur neue Erkenntnisse und abweichende Meinungen von vorangegangenen Veranstaltungen darzustellen.

Während der ersten Perspektivwerkstatt kamen die meisten Ideen von den Vertretern der Verwaltung zusammen. So wurde bspw. für den Flugplatz vorgeschlagen, die Fläche für Sport- und Outdooraktivitäten oder als Fläche für den Naturschutz zu nutzen. Auch Vorschläge, wie das Anlegen eines künstlichen Sees oder die Nutzung der Fläche als „Bürgerpark“ und für Kultur (nach Vorbild des ehemaligen Berliner Flughafens Tempelhof) wurden diskutiert. Eine Mischung aus wirtschaftlichen Beweggründen und Naturschutzgedanken wurde in dem Vorschlag gesehen, einen Energiepark für regenerative Energien auf der Fläche zu etablieren. Während der zweiten Perspektivwerkstatt wurden für die Kategorie „Freiraum“ zusätzlich die Vorschläge gemacht, die Flugplatzfläche zu

entsiegeln und sie dann „liegenzulassen“⁶ oder extensive Landwirtschaft zu betreiben.

Auch bei der Nennung von möglichen gewerblichen Nutzungen, wurden von den Beteiligten kreative Vorschläge gemacht. So war eine breite Mehrheit dafür, die zivile Luftfahrt an diesem Standort nicht weiter zu verfolgen. Auch ein Zentrum für Fabrikverkauf (Factory-Outlet-Center) wurde von den Anwesenden Teilnehmern abgelehnt. Vielmehr sahen die Teilnehmer in Zukunft auf der Fläche ein interkommunales Gewerbegebiet oder einen Ort für produzierendes Gewerbe. Die Tatsache, dass die Fläche über einen Gleisanschluss verfügt, wurde von einigen auch als Vorteil angesehen. In eine andere Richtung, als die herkömmliche Gewerbenutzung, ging der Vorschlag, diese Fläche als Standort für Forschung und Entwicklung oder als einen FH-Standort zu etablieren. Einige waren sich die Anwesenden bei der Tatsache, dass, egal was später auf der Fläche verwirklicht werden würde, die Ausrichtung sehr klar und fokussiert sein sollte (z.B. auf Energie). Einigkeit herrschte auch darüber, dass beide Flächen jeweils über Alleinstellungsmerkmale durch eben jene klare Ausrichtung auf eine Thematik verfügen müssten. Zusätzlich zu den beim ersten Workshop genannten Themenfeldern, wurden während des zweiten Workshops die Vorschläge gemacht, Erholungs- und Kurnutzung auf der Fläche zu etablieren, oder die Fläche als Ort für „flugaffines“ Gewerbe zu vermarkten. Auch der Vorschlag, eine Landesgartenschau auf die Fläche zu bringen, wurde aufgrund der guten Erfahrungen, die Rheda-Wiedenbrück in der Vergangenheit mit dem Thema erlangt hatte, gemacht. Während des dritten Workshops gab es, aufgrund der Zusammensetzung der Teilnehmer, vereinzelt abweichende Meinungen. So wurde angemerkt, dass man zumindest die Option auf einen weiteren Flugbetrieb, sowie die Chance auf eine Wohnnutzung in den Appartements am Flugplatz erhalten sollte.

Für das Themengebiet „Wohnen“ bestand die Einigkeit der Teilnehmer darin, dass eine Wohnnutzung auf der Fläche abgelehnt wurde. Dieser Konsens galt auch für den zweiten und dritten Workshop.

⁶ „Hände weg, liegen lassen“ ist auch der Titel eines Aufsatzes von Karl Ganser, in dem er sich unter den Rahmenbedingungen von schrumpfenden Städten dafür einsetzt, Brachflächen liegen, und damit sich selbst zu überlassen, wenn die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche ungünstig sind (Ganser 2001).

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der besprochenen Standorte, wurde für die Fläche der Mansergh Barracks angemerkt, dass die meisten Punkte, die für den Flugplatz genannt wurden, für den Kasernenstandort in umgedrehter Weise gelten könnten. Während auf dem Flugplatz gewerbliche Nutzungen und der Freiraum im Vordergrund stehen, können sich die meisten Teilnehmer für den Kasernenstandort Wohnnutzungen, Bildungseinrichtungen und kleinteiliges Gewerbe vorstellen. Das Zukunftsbild von einem durchmischten Quartier wurde von vielen geteilt. Ein weiterer Konsens der Teilnehmer bestand für die Nachrichtenkaserne auch darin, das Umfeld der Fläche als Vorteil zu nutzen.

So wurde vorgeschlagen, die an das Areal angrenzende Dalke zu renaturieren und so größere Chancen für eine positive Entwicklung der Fläche zu haben.

Für den Themenkomplex Wirtschaft wurde von den meisten Teilnehmern angemerkt, dass nur „nicht störendes“ und kleinteiliges Gewerbe denkbar wäre. Als Argument diente hier die Tatsache, dass in einem ähnlichen Zeitraum schließlich die Flugplatzfläche für etwaige großräumige Nutzungen zur Verfügung stehen würde. Die Lage, Größe und die städtebauliche Einbindung wurden schließlich als die positiven Aspekte für diese Fläche identifiziert. Während der zweiten Perspektivwerkstatt wurde mit dem Vorschlag, eine Discothek und ähnliche Freizeitnutzungen auf der Kasernenfläche zu etablieren, zum ersten mal spezielle Nutzungen für jüngere Bevölkerungsgruppen angesprochen. Ähnliche Aspekte wurden auch auf dem dritten Workshop eingebracht, bzw. die Aspekte der ersten und zweiten Perspektivwerkstatt für die Kasernenfläche bekräftigt.

Die Rückkopplung der von NRW-Urban durchgeführten Expertengespräche mit den Teilnehmern der Workshops ergab, dass ein hohes Maß an Übereinstimmung sowohl zwischen den Teilnehmern untereinander, als auch zwischen den Teilnehmern und den zuvor interviewten Experten vorhanden war. Einzig bei der Fortführung der Flugnutzung und zur Wohnnutzung auf dem Flugplatz herrschten unterschiedliche Meinungen.

Fazit nach den Veranstaltungen: Nach dem Workshops lässt sich zusammenfassend festhalten, dass diese zu interessanten Ideen führten, welchen im Allgemeinen ein hohes Maß an Übereinstimmung in den Aussagen voraus ging. Dabei wurde von den Teilnehmern der Workshops in einem großen Konsens verdeutlicht, dass auf beiden Flächen aufgrund ihrer unterschiedlichen Charak-

teristik auch entgegengesetzte Folgenutzungen realisiert werden sollten. Die Spannbreite der Vorschläge für eine zukünftige Nutzung des Flugplatzes war dabei größer, als für die Nachrichtenkasernen. Während von den Teilnehmern auf der Flugplatzfläche die Chance erkannt wurde, in Zukunft sowohl Gewerbeentwicklung als auch die Wahrung von Naturschutzbelangen verwirklichen zu können, wurde die Zukunft der Nachrichtenkasernen eher in der Wohnnutzung, als Ort für Bildungseinrichtungen und in einem durchmischten Quartier gesehen. Auf organisatorischer Seite kann festgehalten werden, dass es sich bei den Perspektivwerkstätten um ein innovatives Instrument handelt, um in der Frühphase von projektorientierter Stadtentwicklung erste Handlungsoptionen mit einer breiten Anzahl verschiedener Akteure zu diskutieren. Die Workshops sind, speziell in dieser frühen Phase eines Projekts, flexibel genug um erzielte Ergebnisse nicht dogmatisch vorzuschreiben, aber sie können dazu führen, dass Ideen, die vielleicht zur Zeit noch unrealistisch erscheinen, nicht unter den Tisch fallen. Der kreative und freie Umgang mit der Thematik der Konversion führte darüber hinaus zu Ergebnissen, die nicht unbedingt mit dem parteipolitischen oder dem beruflichen Hintergrund der Teilnehmer in Verbindung gebracht wurde, was auch ein Grund dafür sein kann, dass viele Ergebnisse unter den Teilnehmern ein hohes Maß von Übereinstimmung hervorgerufen hatte.

5 Darstellung der Untersuchungsmethoden

Die folgenden Kapitel dienen der Darstellung und Erläuterung der Untersuchungsmethoden, die in dieser Arbeit Anwendung fanden. Hierbei handelt es sich um vorbereitende SWOT-Analysen der beiden Gütersloher Militärfelder und die darauf aufbauende Szenarienentwicklung für die Standorte.

5.1 Methodendarstellung SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein Instrument zur Betrachtung von internen Stärken (**S**trengths) und Schwächen (**W**eaknesses), als auch zur Betrachtung extern einwirkender Chancen (**O**pportunities) und Risiken (**T**hreats) eines Projekts. Die Methode stammt ursprünglich aus dem militärisch-strategischen Bereich und findet heute seine Anwendung im Projektmanagement, und dort insbesondere in frühen Phasen von Projekten zur Bestandsaufnahme- und Analyse.

In einem ersten Schritt werden die internen und externen Determinanten der Konversionsflächen dargestellt, um darauf folgend die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken einander gegenüber zu stellen. Der letzte Schritt dient dazu, Stärken und Chancen zu maximieren und Schwächen und Risiken zu minimieren. Dazu wird versucht, folgende Fragen zu beantworten:

Stärken-Chancen-Strategie

- Welche Stärken passen zu welchen Chancen?
- Wie können Stärken eingesetzt werden, sodass sich die Chancenrealisierung erhöht?

Stärken-Risiken- Strategie

- Welchen Gefahren können wir mit welchen Stärken begegnen?
- Wie können welche Stärken eingesetzt werden um den Eintritt bestimmter Gefahren abzuwenden?

Schwäche-Chancen- Strategie

- Wo können aus Schwächen Chancen entstehen?
- Wie können Schwächen zu Stärken entwickelt werden?

Schwäche-Risiken- Strategie

- Wo befinden sich unsere Schwächen und wie können wir uns vor Schaden schützen? (BMI 2010)

Zwar lassen sich mit Hilfe dieser Analyse Probleme aufdecken und Informationen sammeln, die der Zielverwirklichung eines Projekts im Wege stehen, aber sie dient nicht dazu, konkrete Handlungsempfehlungen zu geben. Weitergehend lassen sich daher aus den Analysen für bestimmte Projekte alternative Lösungswege erarbeiten.

Aufgrund der Ausrichtung auf zukünftige Entwicklungen kann die SWOT-Analyse gut als Vorbereitung für eine anschließende Szenarienentwicklung verwendet werden (Bertelmann Stiftung 2012; BMI 2010).

5.2 Methodendarstellung Szenariotechnik

Die Szenariotechnik geht auf Strategieentwicklungen des Militärs in den 1950er Jahren zurück und dient dazu, mögliche Zukunftsszenarien und Entwicklungspfade aufgrund von plausiblen Annahmen zu entwickeln. Im Vorfeld von strategischer Planung wird die Szenariotechnik angewendet, um Entscheidungen im

Planungsverlauf vorzubereiten. Als strategische Planung wird hier ein planvolles Handeln verstanden, welches an der Erfüllung von übergeordneten Zielen interessiert ist und hierzu auf einer „umfassenden Sichtweise basiert“ (Götze 1991: 13).

Dabei ist zu beachten, dass so entwickelte Szenarien zwar Prognosen darstellen, aber keinen vorhersagenden Charakter besitzen oder gar fertig entwickelte Strategien sind (Blasche 2006: 66-67; 76; Heinecke 2006: 184).

Um darstellen zu können, welche Handlungsoptionen sich im Konversionsverlauf zeigen können, wird in dieser Arbeit auf die Szenariotechnik als wissenschaftliche Methode zurückgegriffen. Es wird bei der Anwendung dieses Instruments vorausgesetzt, dass es nicht nur *eine* Zukunft gibt, sondern verschiedene Entwicklungspfade und Diskontinuitäten zu verschiedenen Szenarien führen können. Die Tatsache, dass die Zukunft Unsicherheiten bereithält, die nicht vorhergesagt werden können, führt zu verschiedenen möglichen Szenarien. Diese Technik vertraut dabei nicht nur auf quantitative Verfahren sondern nutzt vielmehr qualitative Verfahren und kreative Prozesse (Götze 1991: 35; Müller-Stoffels; Schulz-Montag 2006: 396).

Szenarien basieren auf Prognosen, die „als Voraussagen über einen zukünftigen, realen Sachverhalt, [...] auf der Grundlage von praktischen Erfahrungen und/oder theoretischen Erkenntnissen getroffen werden“ (Götze 1991: 29). Dabei stellen sie im Allgemeinen nicht nur den prognostizierten Endzustand dar, sondern sollen auch die möglichen Entwicklungspfade darstellen, die zu einem Endzustand führen können (Götze 1991: 37). Für beide Standorte werden zwei Szenarien entwickelt, die mögliche Zieloptionen für eine zukünftige Folgenutzung darstellen können. Als Grundlage der folgenden Szenarientwicklung dient dabei die zuvor dargestellte Stärken-Schwächen-Analyse der Flächen. Eine andere wichtige Basis für die Szenarien sind die drei durchgeführten Perspektivwerkstätten und die Tagung „Gut gerüstet – Konversionsstandorte in OWL“ am 10.10.2011 in Gütersloh, bei denen der Autor als teilnehmender Beobachter vor Ort war und wichtige Erkenntnisse erlangen konnte. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Szenarien hypothetische Zukunftsbilder eines sozio-ökonomischen Bereichs darstellen, die verschiedene mögliche Entwicklungen unterschiedlicher Faktoren berücksichtigen (Götze 1991: 34).

5.2.1 Ablauf der Szenarientwicklung

Innerhalb der Szenariotechnik wird, je nach Autor, zwischen verschiedenen Methoden unterschieden. Daher wird im Folgenden eine Zusammenfassung der grundlegenden Eigenschaften der Szenarientwicklung gegeben. Bei der Szenariofeld-Analyse werden verschiedene Kategorien von Einflussfaktoren analysiert. So können z.B. Faktoren erkannt werden, die aktiv beeinflusst werden können und daraus Wirkungsdiagramme abgeleitet werden (Blasche 2006: 66 u. 70).

Das hier angewendete Verfahren wird als Szenario-Bildung beschrieben und gehört zu den qualitativen Untersuchungsmethoden, die dem Weg der intuitiven Logik folgen, d.h. dass bei dieser Methode Faktoren nicht systematisch formalisiert werden (Heinecke 2006: 187). Zu dem ersten Schritt der Szenariobildung gehört es, die Systemgrenzen und damit das Untersuchungsgebiet zu definieren. Hierzu gehört auch die Wahl eines Zeithorizonts. Dieser Schritt ist wichtig, da die Wahl der richtigen Grenzen die Chancen erhöht aussagekräftige Ergebnisse zu bekommen (Blasche 2006: 71; Götze 1991: 100-101).

Anschließend an die Definition der Systemgrenzen wird die Problematik dargestellt, Einflussfaktoren ermittelt und das Zusammenwirken der Faktoren untersucht. Als nächster Arbeitsschritt schließt dann die eigentliche Szenarientwicklung an. Hierfür werden die verschiedenen zu erwartenden Entwicklungen der vorher abgeleiteten Einflussgrößen untersucht, mögliche auftretende Hindernisse benannt und zu mindestens zwei, möglichst unterschiedlichen Szenarios verdichtet. Abschließend werden die erstellten Zukunftsbilder untersucht und ggf. daraus Strategien für ein weitergehendes Handeln erarbeitet (Wilms 2006: 7-8; Heinecke 2006: 185-186).

Bei der Szenarientwicklung gilt zu beachten, dass die Szenarien gewissen Standards genügen müssen. So sollen Szenarien in sich stimmig, d.h. plausibel, schlüssig und logisch sein. Auch müssen Szenarien stabil sein. Damit ist gemeint, dass sie konsistent und widerspruchsfrei sein müssen. Ein drittes Kriterium, an denen sich Szenarien messen lassen müssen, ist das der größtmöglichen Unterschiedlichkeit. Hiermit ist gemeint, dass Szenarien verschiedene Alternativen bereitstellen sollen, da es, wie zuvor schon erwähnt nicht nur eine Zukunft geben kann (Graf et al. 2006: 360-361; Götze 1991: 38-39).

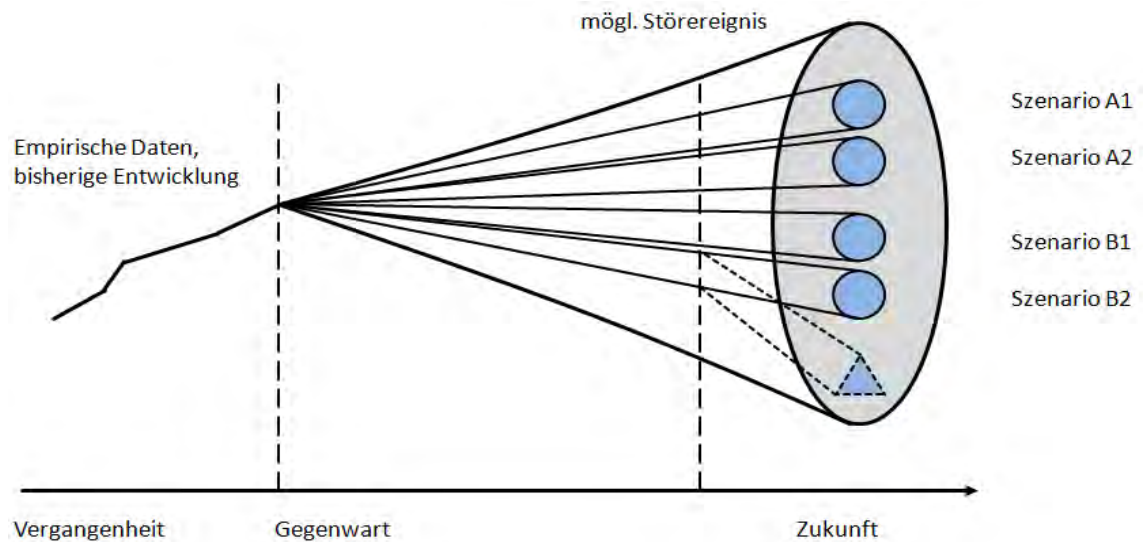


Abb. 13: Szenariotrichter (eigene Darstellung nach Götze 1991: 40 & Wilms 2006: 361).

Der Szenariotrichter beschreibt graphisch den Endpunkt eines entwickelten Szenarios ausgehend vom heutigen Zeitpunkt, welcher zukünftige Entwicklungen beeinflusst. Je weiter die Prognosen in die Zukunft reichen, desto weniger werden sie von der aktuellen Situation beeinflusst, Unsicherheiten und der Bereich möglicher Entwicklungen nehmen zu (Götze 1991: 39). In dieser Arbeit wird allerdings nicht, wie sonst üblich, mit Extremszenarien gearbeitet, sondern nur mit Szenarien, die aufgrund heutiger Annahmen entwickelt werden. Die Einflüsse von möglichen zukünftigen Störeinflüssen können für die Szenarien daher nicht berücksichtigt werden und führten überdies nicht zum Ziel.

Zuvor wurde erläutert, wie die Szenariotechnik funktioniert und wofür sie eingesetzt wird. Im Folgenden wird diese Methode auf die Untersuchung der britischen Militärstandorte in Gütersloh angewendet. Für beide vorgestellten Standorte werden daher zwei Szenarien entwickelt, die als mögliche Zieloptionen für eine zukünftige Folgenutzung angesehen werden können. Als Grundlage der Szenarienentwicklung dient dabei die in den folgenden Kapiteln dargestellten städtebaulichen Einordnungen der Flächen und die dargestellten Stärken-Schwächen-Analysen. Eine andere wichtige Basis für die Szenarien wird aus den drei durchgeführten Perspektivwerkstätten und der Tagung am 10.10.2011 gezogen, bei denen der Autor als teilnehmender Beobachter vor Ort war.

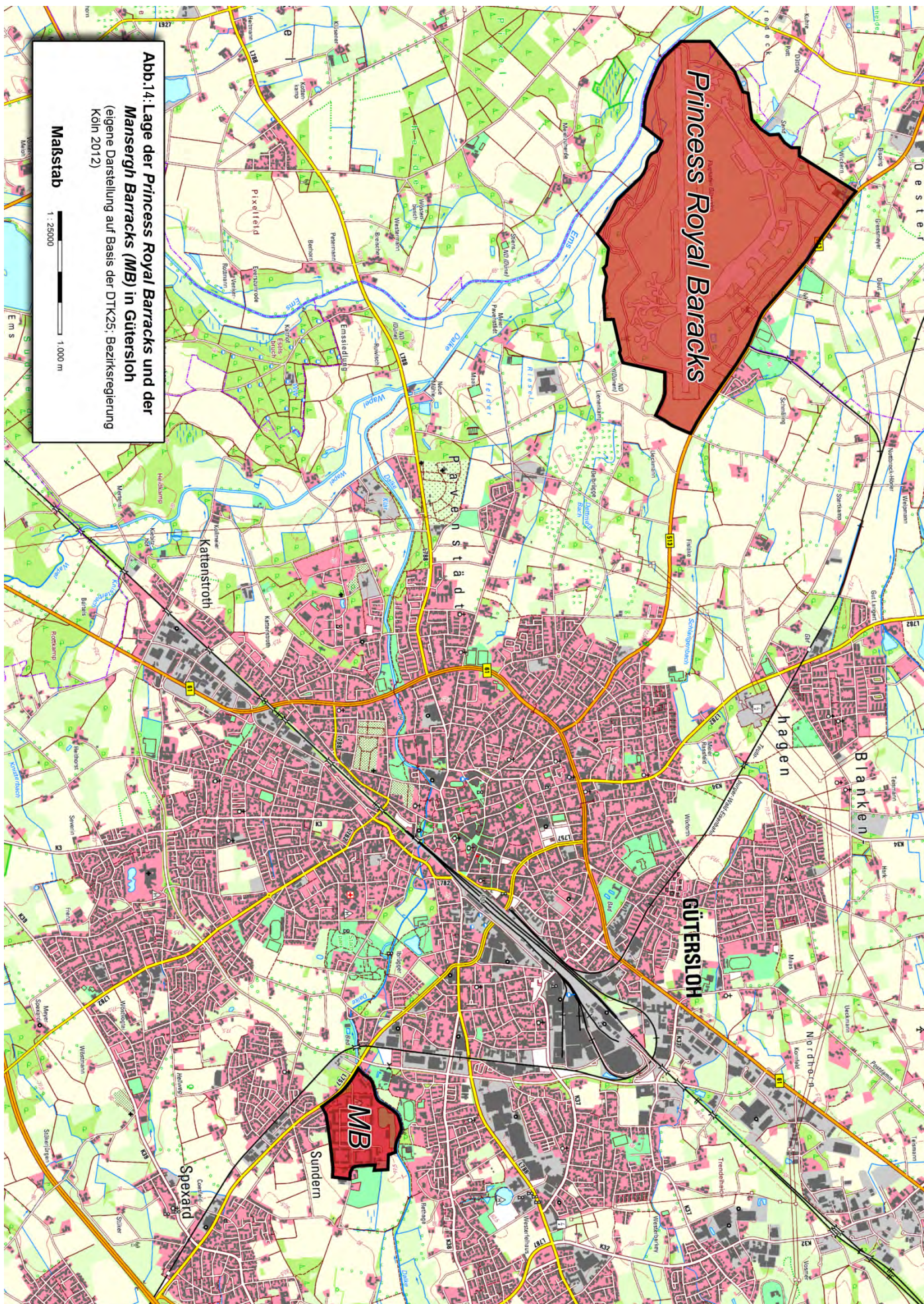


Abb. 14: Lage der Princess Royal Barracks und der Mansergh Barracks (MB) in Gütersloh
 (eigene Darstellung auf Basis der DTK25; Bezirksregierung Köln 2012)

Maßstab
 1 : 25000
 1.000 m

6 Fallbeispiel A: Nachrichtenkasernen - Geschichte und Lage

Die 1935 von der Luftwaffe errichtete Nachrichtenkasernen ging nach dem Ende des zweiten Weltkriegs in britische Nutzung über und wurde in Folge dessen mit dem Namen „Mansergh Barracks“ versehen. Umgangssprachlich besteht der Name Nachrichtenkasernen aber bis heute weiter. Erbaut wurde die Kasernen im Südosten der Stadt Gütersloh. Das Grundstück grenzt im Norden an die Dalke und wird im Westen von der Verler Straße (L757) abgegrenzt. Im Süden der Fläche befindet sich sowohl ein Wohngebiet, als auch eine potentielle Wohnbaufläche. Das Gelände hat eine Größe von 37 ha und wird von der BImA für den Bund verwaltet. Sowohl im Regionalplan, als auch im FNP2020 ist das Gebiet mit einer Bindung für militärische Zwecke versehen. Das Gelände selbst, kann aufgrund der derzeitigen militärischen Nutzung nicht über Bodenrichtwerte⁷ verfügen.

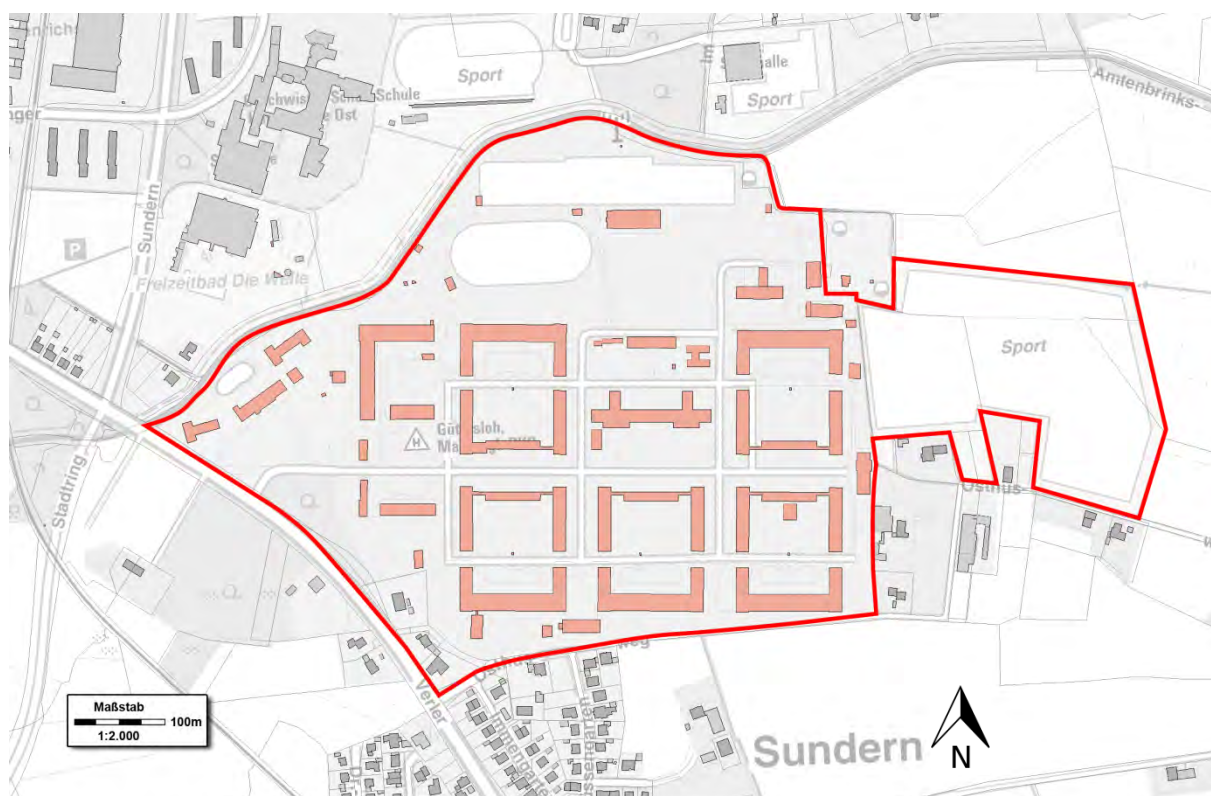


Abb. 15: Karte der Nachrichtenkasernen (Mansergh Barracks) (eigene Darstellung auf Basis der DTK 10 und der Liegenschaftskarte; Bezirksregierung Köln 2012).

⁷ Bodenrichtwerte sind nach §196 BauGB durchschnittliche Lagewerte des Bodens unter Berücksichtigung verschiedener Entwicklungszustände. Bei bebauten Gebieten werden die Werte für den unbebauten Zustand ermittelt.

Da das Gelände trotz seiner Nähe zur Innenstadt Güterslohs von vielen Freiflächen umgeben ist, können die Bodenrichtwerte der wenigen angrenzenden Wohngebiete nur als Annäherung zur Ermittlung der Lagegunst angesehen werden. Hierfür ist vom Gutachterausschuss ein Wert von 155 für die Siedlung „Auf der Haar“ angegeben. Es bleibt abzuwarten, ob eine spätere Entwicklung auf der Fläche auch zu einer Erhöhung der Bodenrichtwerte führen wird (BORISplus.NRW 2012; Bezirksregierung Köln 2012; Stadt Gütersloh 2011c: 22-23).

6.1 Bauliche Gegebenheiten

Entlang an der breiten zentralen Erschließungsachse reihen sich die in Zeilen und Reihen angeordneten Kasernengebäude, die gestalterisch durch ihre Anordnung einen Eindruck von Baublöcken erzielen. Die in den 1930er Jahren errichteten Gebäude sind, im damals verbreiteten Heimatschutzstil⁸ konzipiert worden. Über den baulichen Zustand lässt sich aufgrund der zur Zeit noch stattfindenden militärischen Nutzung keine zuverlässige Aussage treffen (Bertelt-Glöß 2011). Der größte Teil der baulichen Anlagen besteht für Wohnzwecke, Lager, Werkstätten und sonstige militärische Nutzungen. Andere Nutzungen, welche sich auch auf dem Gelände befinden, sind z.B. verschiedene Schul- und Kindereinrichtungen sowie Sportanlagen (Stadt Gütersloh 2011c: 23). Eine tiefgreifende Altlastenuntersuchung und Begutachtung der Gebäudebestände müssen im weiteren Entwicklungsprozess noch erfolgen (Eichenauer 2012).



Abb. 16 & 17: Nachrichtenkasernen Hauptgebäude; Zentrale Erschließungsachse (Stadt Gütersloh 2011)

⁸ Dieser Architekturstil kam vom Anfang des 20. Jhds. bis 1945 in Deutschland zur Anwendung. Merkmale sind Profanbauwerke, welche sich in die umgebende Kulturlandschaft einfügen sollten und teilw. mit traditionellen Elementen, wie Säulen, Rundbögen und Sattel- und Walmdächern ausgestattet wurden (Bertelt-Glöß 2011; Lederer 2006).

6.1.1 Einbindung ins Siedlungsgefüge und infrastrukturelle Anbindung

Die Kaserne wird im Konversionsprozess, aufgrund ihrer relativ zentralen Lage und der direkt angrenzenden Siedlungen, laut §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sein. Wie in Kap. 3.2 erwähnt, gilt dies bei Flächen, die innerhalb bebauter Ortsteile liegen und bei denen eine zivile Folgenutzung aufgrund der vorhandenen Bebauung denkbar wäre.

Zur Zeit ist das Gelände zentral über die Verler Straße angebunden, die sowohl in die Innenstadt, als auch zur A2 führt, die wiederum an die A33 angebunden ist. Aufgrund ihrer siedlungstechnisch integrierten Lage ist die Fläche sowohl komfortabel mit motorisierten, als auch mit dem unmotorisierten Verkehr über Fuß- und Radwege zu erreichen (Bezirksregierung Köln 2012).

6.1.2 Naturraum

Trotz der Nähe zur Gütersloher Innenstadt ist das Gelände in den angrenzenden Naturraum eingebunden. Im Norden des Gebiets befindet sich die Dalke mit ihren Auen. Dieser Bereich der Kaserne wird durch eine offene Gestaltung mit Erholungswert geprägt. Hier befinden sich auch Sportanlagen und andere Freizeiteinrichtungen. Diese Eigenschaften setzen sich im Nordosten des Gebiets fort. Hier befinden sich die unbebauten Überschwemmungsgebiete der Dalke, welche auch im FNP2020 als solche gekennzeichnet sind. Dies bedeutet, dass auch bei zukünftigen Entwicklungen auf dem Kasernengelände, der Osten und Nordosten städtebaulich von der unbebauten Fläche im Überschwemmungsgebiet der Dalke profitieren können. Auch im Regionalplan sind Naturschutzflächen und Flächen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ angrenzend an das Kasernengelände ausgewiesen (Bezirksregierung Köln 2012; Stadt Gütersloh 2011c: 27-28).

6.2 SWOT-Analyse Nachrichtenkasernerne (1. Teil: Stärken-Schwächen-Analyse)

Im Folgenden wird die Methode der SWOT-Analyse für die Nachrichtenkasernerne angewendet und die Ergebnisse tabellarisch dargestellt, um daraufhin die vier in Kap. 5.1 genannten Strategien zu erarbeiten.

Tab. 1: SWOT-Analyse der Nachrichtenkasernen (eigene Darstellung).

	intern	extern	
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • städtebaulich integrierte Lage • naturnahes Umfeld • im Rahmen städtischer Planung noch handhabbare Größe der Fläche • teilw. erhaltenswerter Gebäudebestand 	<ul style="list-style-type: none"> • anhaltende Nachfrage nach Wohnflächen • anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen 	Chancen
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • teilw. unbekannte Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> • sinkender (finanz.) Handlungsspielraum der Stadt • (ungewisse) Wirtschaftslage • (ungewisse) Wohnungsnachfrage 	Risiken

Als erste und augenscheinlichste Stärke der Nachrichtenkasernen wurde die städtisch integrierte Lage identifiziert. Südlich der Gütersloher Innenstadt, nur ca. 2 Km vom Hauptbahnhof entfernt, gelegen, scheint das Kasernengelände für viele Arten der Folgenutzung geeignet. Darüber hinaus ist die Fläche mit der Lage an der Verler Straße gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Das überörtliche Straßennetz ist über die nur ca. 2,4 Km entfernte Autobahn Anschlussstelle 24 an die A2 zu erreichen. Die Nachrichtenkasernen wurde auf dem Gelände des ehemaligen Stadtwaldes errichtet. Daher gehört zur Lagegunst der Fläche auch, dass sie in einer landschaftlich attraktiven Umgebung liegt und daher gute Voraussetzungen für nachfolgende Wohnnutzung bietet.

Als Schwäche der Nachrichtenkasernen wurde die Tatsache ausgemacht, dass die Bausubstanz, aufgrund der zur Zeit noch andauernden Nutzung durch die Britischen Streitkräfte, letztendlich nicht bis ins Detail abzuschätzen ist. Es könnte daher im Folgeprozess vorkommen, dass Gebäude sich als nicht mehr erhaltenswert erweisen, was zu unerwarteten Kosten führen kann.

Auf der Seite der externen Faktoren geht es nun um diejenigen, die unter Umständen in Zukunft auftreten und somit im Rahmen städtischer Planungen nicht mehr direkt beeinflusst werden können. Als zukünftige Chancen für die Fläche wurde der anhaltende Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarf identifiziert. Auf der einen Seite kann in Zukunft ein sich verändernder Wohnflächenbedarf

erwartet werden, da sich individuelle Lebensstile weiter ausdifferenzieren werden, was Folgen für die Wohnungsnachfrage und Wohnungsgrößen mit sich bringen wird. Auf der anderen Seite kann aber auch davon ausgegangen werden, dass der demographische Wandel dazu führen wird, dass sich die Wohnpräferenzen ändern werden und damit die Stadt mit veränderten Nachfragen nach Wohnobjekten konfrontiert sein wird (vgl. Kap. 4.1.3). Ähnliche Entwicklungen können auch für den Gewerbeflächenbedarf vermutet werden. Aufgrund der positiven Entwicklungen der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in der Vergangenheit in Gütersloh und OWL kann erwartet werden, sofern keine unvorhersehbaren Krisenfälle eintreten, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen auch in Zukunft positiv sein wird (vgl. Kap. 4.1.2). Allerdings muss beachtet werden, dass die Wirtschaftslage stark von äußeren Faktoren, wie bspw. der Konjunktur, abhängt und sich damit dem direkten städtischen Einfluss entzieht. Risiken, die sich für das Konversionsobjekt Nachrichtenkasernen in Zukunft ergeben können, sind eine Wirtschaftslage, die sich nicht positiv entwickelt (z.B. aufgrund der zuvor beschriebenen Abhängigkeiten). Mit sinkenden Einnahmen aus der Gewerbesteuer und einer allgemein negativeren Wirtschaftslage könnte auch der (finanzielle) Handlungsspielraum der Stadt Gütersloh sinken und damit den positiven Hergang des Konversionsprojekts hemmen. Auch eine verstärkt negative Bevölkerungsentwicklung kann dazu führen, dass die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, demographischer Trends zum Trotz, rückläufig sein kann.

6.2.1 SWOT-Analyse Nachrichtenkasernen (2. Teil: Strategiebildung)

In diesem Kapitel werden für die Nachrichtenkasernen aus den Ergebnissen des ersten Teils der SWOT-Analyse die zuvor erwähnten Strategien entwickelt.

Stärken-Chancen-Strategie: Die zuvor identifizierten Stärken der Kasernenfläche sind Vorteile, wenn es beispielsweise darum geht, mit einem zukünftig steigenden Wohnflächenbedarf umzugehen. Anders gesagt, machen alle Stärken der Fläche diese für eine spätere Wohnbebauung, in welcher Form auch immer, attraktiv. Für eine zukünftige Gewerbenutzung sprechen vor allem die Größe und Lage/Anbindung der Fläche. Wenn zukünftige Bedarfe bei der Entwicklung des Geländes berücksichtigt und die Stärken der Fläche weiter entwickelt wer-

den, so erscheint es naheliegend, dass in Zukunft eine gemischte Nachfolgenutzung auf der Fläche realisiert werden kann.

Stärken-Risiken-Strategie: Sofern bei der Entwicklung der Fläche die Stärken herausgestellt werden, kann diese trotz eines etwaigen negativen Umfelds im Wettbewerb mit Konkurrenzflächen bestehen. Beispielsweise sind die Folgen, die der demographische Wandel mit sich bringen wird, nicht mehr umkehrbar. Damit können die daraus resultierenden Konsequenzen zum Vorteil genutzt werden, indem sich bei der weiteren Entwicklung möglichst frühzeitig und umfassend auf diese eingestellt wird. Denn auch in einem Umfeld, in dem die Nachfrage nach gewöhnlichem Wohnraum einbrechen kann, werden Konzepte, die sich auf zukünftige Entwicklungen einstellen, trotzdem gegenüber der Konkurrenz bestehen können. Ein Konzept, welches Alleinstellungsmerkmale aufweist, ist auch attraktiver für Investoren, sodass die Stadt trotz eines etwaigen sinkenden finanziellen Handlungsspielraums, attraktive Projekte realisieren könnte.

Schwächen-Chancen-Strategie: Sollte sich die Bausubstanz der Bestandsgebäude als erhaltenswert erweisen, besteht die Möglichkeit Umbauprojekte auf der Fläche zu realisieren, die auf interessante Art und Weise historische Baukultur mit neuen Nutzungen kombinieren können. Beispiele für gelungene Konversionsprojekte in NRW, bei denen der historische Gebäudebestand mit einbezogen wurde, sind zahlreich⁹. Auch kann alte Bausubstanz wiederum ein Alleinstellungsmerkmal eines Projekts in der Stadt / Region darstellen. Das Offizierskasino der Nachrichtenkasernen ist ein Beispiel hierfür.



Abb. 18 & 19: Umnutzung der ehemaligen Lincoln-Kaserne in Münster; Das Offizierskasino der Nachrichtenkasernen (Stadt Münster 2008; Stadt Gütersloh 2011: 25)

⁹ Genannt seien hier bspw. die in Münster gelegenen Konversionsprojekte „Lincoln-Quartier“ (7 ha) und „Wohnquartier Meerwiese“ (15 ha), bei denen erhaltenswerter Gebäudebestand zu Wohnzwecken umgenutzt und qualitativ durch Neubauten ergänzt wurde (Krajewski; Werring 2010: 104-105; Wuschansky 2009: 144-145).

Schwächen-Risiken-Strategie: Die zuvor genannten Punkte haben gezeigt, dass sowohl die Chancenrealisierung eines Projekts erhöht, als auch Schaden von diesem abgewendet werden kann, wenn dieses über Alleinstellungsmerkmale und eine qualitätvolle Architektur, sowie besondere Baukultur verfügt, als auch zukünftig vorhandene Bedarfe berücksichtigt werden. Es muss hierbei aber bedacht werden, dass auch der *worst-case* eintreten kann. Nämlich dann, wenn bspw. aufgrund externer Umstände die Nachfrage einbricht oder bestimmte ‚Möglichkeitsfenster‘ nicht genutzt werden und somit eine Realisierung erschwert wird. In so einem Fall werden gänzlich andere Konzepte gefragt sein, als dies in einem positiven wirtschaftlichen Umfeld der Fall wäre (Eichenauer 2012). Dies gilt natürlich in ähnlicher Weise für die Flugplatzfläche.

6.3 Kaserne – Szenario A1 – *Campusquartier*

Die zuvor erarbeitete SWOT-Analyse für die Nachrichtenkasernerne bildet die Grundlage, um in den folgenden Kapiteln zwei unterschiedliche Szenarien für die Fläche zu bilden. Wie die Ergebnisse der SWOT-Analyse gezeigt haben, stellen vor Allem die günstige Lage, die Verkehrserschließung und das attraktive Umfeld Stärken des Kasernenareals dar. Diese könnten im zukünftigen Konversionsprozess genutzt werden, um ein attraktives und eigenständiges Quartier zu verwirklichen.

Es ist denkbar, das Thema Bildung in den Mittelpunkt eines neuen Quartiers zu stellen. Bei der Idee eines „durchmischten Bildungsquartiers“ geht es darum, auf der Kasernenfläche zukünftig Platz für Bildungseinrichtungen bereit zu stellen. Diese Ansicht fand sich auch deutlich in den verschiedenen Workshops wider (vgl. Kap. 4.2.2). Da es nicht zu erwarten ist, dass die Landesregierung neue staatliche Hochschulen in absehbarer Zeit gründen wird, geht es vor Allem darum, private Schulträger zu mobilisieren und die Potentiale zu nutzen, welche schon am Standort Gütersloh vorhanden sind (Meyers 2011). Wie in Kap. 4.1.5 aufgezeigt, befinden sich in der Stadt bereits die Zweigstelle der Universität Bielefeld in den Bereichen Wirtschaftsingenieurwesen und Mechatronik, sowie die ‚Zentrale Akademie für Berufe im Gesundheitswesen‘ und die ‚FOM Hochschule für Oekonomie & Management‘. Es wäre denkbar, dass sich diese Bildungseinrichtungen in Zukunft auf der Fläche niederlassen. Die Bündelung regionaler Potentiale im Bildungssektor am Standort Gütersloh könnte in

Zukunft die Stadt in ihrer Rolle als starker Wirtschaftsstandort in OWL unterstreichen. Ein Standort, der vor allem für junge und gut ausgebildete Menschen attraktiv ist und diese an die Stadt bindet, kann dazu beitragen die Folgen des demographischen Wandels abzumildern. Aber auch die lokale und regionale Wirtschaft kann Positives aus dieser Entwicklung ziehen. So können an einem attraktiven Bildungsstandort Fachkräfte ausgebildet werden, welche vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden Fachkräftemangels in Zukunft vermehrt von Unternehmen nachgefragt werden.

Eine alleinige Beschränkung auf die Ansiedlung von Bildungseinrichtungen auf dieser Fläche wäre für dieses Szenario aber zu kurz gegriffen und würde darüber hinaus heutigen Leitbildern von städtebaulicher Durchmischung¹⁰ entgegenstehen. Darüber hinaus könnte eine mangelnde Nutzungsmischung einen neuen solitären Standort bilden, der nicht in das eigentliche Siedlungsgefüge der Stadt Gütersloh integriert ist. Dies käme, überzeichnet dargestellt, einer städtebaulichen Fortführung der vorangegangenen militärischen Nutzung mit zivilem Inhalt gleich.

Daher sollten, sofern der Gedanke eines neuen Stadtquartiers mit dem Bezug zur Bildung weiter verfolgt wird, die Bildungseinrichtungen durch weitere Nutzungen ergänzt werden. Eine Nutzungsmischung anzustreben, die dem Dreiklang aus Bildung, Wohnen und Gewerbe folgt, scheint für die Idee dieses Szenario daher am geeignetsten. Zum Einen haben die Ausführungen zuvor ergeben, dass der Wohnraumbedarf in Gütersloh in Zukunft, aller Voraussicht nach, weiter anhalten wird, was folglich zu der Situation führen wird, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum angeboten werden sollte. Insbesondere dann, wenn ein „Bildungsquartier“ hauptsächlich von jungen Personen ohne oder mit geringem Einkommen bewohnt wird. Es wäre denkbar, dass an diesem Standort preiswerter Wohnraum für die anvisierte Zielgruppe geschaffen wird, wie es schon im „Handlungsleitfaden Wohnen“ angemerkt wurde (Stadt Gütersloh 2011a: 61).

¹⁰ Gemeint ist eine Nutzungsmischung im Quartier im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Verbindung von den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung. Im erweiterten Sinne werden die Funktionen Bildung und Erholung auch zu diesem Leitbild gezählt. Zu diesem Leitbild zählen auch die Prinzipien der *Stadt der kurzen Wege* oder die *kompakte Stadt* (Heineberg 2006:136-137).

Sofern eine zukünftige Entwicklung nicht in einer reinen „Schlafstadt“ münden soll, wäre es denkbar die Bildungseinrichtungen und den neu geschaffenen Wohnraum durch weitere Nutzungen zu ergänzen. Hierfür kämen kleinteiliges Gewerbe und damit Geschäfte für den täglichen Bedarf als Ergänzung zu den zuvor erwähnten Nutzungen in Betracht. Aber auch speziellere, auf die Bedürfnisse von den Quartiersbewohnern zugeschnittene Gewerbe sind hier denkbar. Hierzu können sicherlich Schreibwarenläden, Copyshops oder IT-Dienstleistungen gezählt werden, aber auch Gastronomiebetriebe. Kneipen, Cafés und Restaurants, sowie weitere Freizeiteinrichtungen tragen dazu bei, dass ein Quartier vollständig ist und sich damit die Chancen erhöhen, dass das Quartier „funktioniert“. Hiermit ist gemeint, dass es über eine gewisse urbane Qualität verfügen muss. Hier kann zwar nicht urbanes Leben im Sinne einer Metropole gemeint sein. Aber Urbanität lässt sich bei der Umsetzung durch verschiedene planerische Maßnahmen, wie bspw. der Funktionsmischung, einer baulichen, sowie sozialen Dichte auf Quartiersebene erzielen. Ebenso wichtig, wie die zuvor genannten Punkte, ist aber auch die Wahl einer geeigneten architektonischen Gestaltung im Quartier. Hier muss aber beachtet werden, dass Urbanität im weitesten Sinne nur begrenzt planbar ist. Hier gilt es die Voraussetzungen für ein ‚funktionierendes‘ Quartier zur bilden. Dies betrifft sowohl die physisch-gebaute Umwelt, als auch soziale Aspekte (Reicher 2012: 10-12). Für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung kann angesehen werden, wenn das gewerbliche Angebot auch für Menschen außerhalb des Quartiers attraktiv ist (Horn & Unmüßig 2011: 1).

Bei der städtebaulichen Einbindung der Fläche sollte darauf geachtet werden, dass sich der Standort nicht von dem Rest der Stadt abschottet, sondern eher öffnet. Ein „neuer abgeschlossener Stadtteil“ wird auch von Seiten der Verantwortlichen ebenfalls nicht gewünscht (vgl. Kap. 4.2.2). Ein alternativer Vorschlag, welcher auf dem Workshop am 13.10.11 gemacht wurde, ist die Idee der Ansiedlung einer Sporthochschule, was ebenfalls mit diesem Szenario vereinbar wäre. Für diesen Schwerpunkt sprechen die vorhandenen Sportanlagen im Außenbereich, sowie bauliche Anlagen, die zur sportlichen Nutzung weiterverwendet werden könnten. Auch die großzügigen Freiräume lassen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Hierbei wäre allerdings zu beachten, dass diese Art von Bildungseinrichtung noch nicht am Standort Gü-

tersloh existiert und folglich entweder geründet, oder von einem anderen Standort hierhin umsiedeln müsste.

Damit dieses Szenario eine Option darstellt, müssen im Konversionsprozess verschiedene Voraussetzungen erfüllt, und somit ein bestimmter Entwicklungspfad beschritten werden. Zum Einen müssen private Hochschulbetreiber gefunden werden, die gewillt sind in Gütersloh eine Neugründung vorzunehmen bzw. ihren Standort dorthin verlagern zu wollen. Das bedeutet, dass dieser Standort für die Betreiber einen Vorteil bieten muss. Dieser könnte einerseits durch die gute Lage der Fläche, als auch durch das integrierte Konzept eines „Bildungs- und Wohnquartiers“ geschaffen werden. Auch sollte die Stadt attraktiv für junge Leute sein, damit der Standort für Studenten eine Alternative darstellt. Zur Zeit ist es schwer zu beurteilen, ob dies realistisch, bzw. schon der Fall ist. Es scheint zumindest so, dass Gütersloh hauptsächlich für ältere Personen und Familien attraktiv ist. Auch der demographische Wandel legt den Schluss nahe, dass sich die Verantwortlichen bei der Stadt eher auf die älteren Bevölkerungsschichten einstellen (müssen) (Osbelt 2011).

Um ein Projekt dieser Machart zu realisieren, ist eine aktive Vermarktung und Ansprache von Investoren nötig. Hierfür sollten die positiven Eigenschaften der Fläche in den Vordergrund gerückt, und ein positives Image entwickelt werden. Dieses sollte schon frühzeitig auf die Zielvorstellung angepasst und kommuniziert werden. Denkbar wäre hier z.B. die Hervorhebung der positiven Eigenschaften der Fläche, wie die zentrale Lage im ‚Grünen‘. Beispielsweise kann die Fläche ein positives Image erhalten, indem das spätere Quartier dem vielzitierten Nachhaltigkeitsgedanken folgt. Denkbar wären hier möglichst umweltfreundliche Bautechniken und eine hohe Energieeffizienz in verschiedenen Bereichen. Auch eine hiermit verbundene „Autorfreie-Zone“ oder die Förderung „sauberer“ Fortbewegungsmittel innerhalb des Quartiers könnte zu einem modernen und zeitgemäßen Image passen, welches unter dem Motto „Campus-Gartenstadt“¹¹ kommuniziert werden könnte.

¹¹ Hierbei ist nicht der strenge Begriff von Ebenezer Howards Gartenstadt-Modell (1898) gemeint, welches kaum im ursprünglichen Sinne umgesetzt wurde. Vielmehr soll der Begriff positive Elemente von Howards Idee, wie bspw. einer aufgelockerten und durchgrünter Bebauung mit einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, in einen zeitgemäßen Quartiersgedanken übertragen (Heineberg 2006: 124-125; 226-227).

Die Slow-City-Bewegung¹² und vergleichbare Ideen bieten hierfür weltweit anschauliche und erfolgreiche Beispiele, die dem Quartier zu (regionalen) Alleinstellungsmerkmalen und Aufmerksamkeit verhelfen könnten. Ein Beispiel für ein Konversionsvorhaben, bei dem ein neues Quartier unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten entwickelt wurde, befindet sich in Freiburg im Breisgau. Mit dem „Quartier Vauban“ wurde der Nachhaltigkeitsgedanke schon 1993 in ein Konversionsprojekt eingebracht, was als positives Beispiel für dieses Szenario genannt werden kann. So wurde dieser Stadtteil teilweise für den motorisierten Verkehr gesperrt und bei der Architektur darauf geachtet, dass die Gebäude einen geringen Energiebedarf aufweisen. Eine städtebauliche Durchmischung ist hier ebenso gegeben, wie auch eine starke Durchgrünung des Quartiers (Stadt Freiburg im Breisgau 2012).

6.4 Kaserne – Szenario A2 – *Gesundes Wohnen und Arbeiten*

Zukünftige Entwicklungen, wie bspw. ein steigender Wohnflächenbedarf in der Stadt, der demographische Wandel und eine stabile Wirtschaftssituation sind die Variablen, in deren Rahmen zukünftige Entwicklungen realisiert werden müssen. Der demographische Wandel und zukünftige sozioökonomische Entwicklungen in Gütersloh lassen auch Spielraum für ein anderes Szenario auf der Fläche der „Mansergh Barracks“. Statt wie in Szenario A1 den Fokus für ein neues Stadtquartier auf jüngere Bewohner zu legen, wird in Szenario A2 ein anderes Ziel verfolgt.

Der SWOT-Analyse für diese Fläche folgend, eignet sich diese insbesondere (aber nicht ausschließlich) für eine Nachfolgenutzung im Bereich Wohnen. Hier könnte, aufgrund der zukünftigen demographischen Rahmenbedingungen, ein Quartier entstehen, welches in besonderer Weise auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. In absehbarer Zukunft wird der Wohnraumbedarf in Gütersloh, trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung, auch deswegen zunehmen, weil Wohnraum fehlt, der auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Im 2011 veröffentlichten Handlungsleitfaden Wohnen wird prog-

¹² Die Slow-City (auch Cittaslow – Vereinigung lebenswerter Städte) ist ein Städt Netzwerk, welches unter Berücksichtigung der Agenda 21 aktiv umweltpolitische und städtebauliche Ziele verfolgt. Städte, die sich der Bewegung anschließen verpflichten sich u.A. die urbane Qualität zu erhöhen, sowie eine umwelt- und menschenfreundliche Infrastrukturpolitik zu betreiben (cittaslow-info 2010; Sommer-Guist 2006). Elemente der Slow-City-Bewegung könnten zur Profilschärfung eines späteren Quartiers und damit zu Alleinstellungsmerkmalen herangezogen werden.

nostiziert: „Während in der Vergangenheit bei der Ausweisung neuer Wohnquartiere oft die Familienfreundlichkeit im Vordergrund stand, erfordert die demografische Entwicklung heute eine Anpassung an die Ansprüche älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen. Gerade für diese hat das eigene Wohnquartier eine große Bedeutung (Stadt Gütersloh 2011a: 38).“

Dem Handlungsleitfaden Wohnen folgend, sollte ein sog. demographiefestes Quartier über Nutzungsvielfalt- und Mischung verfügen, sowie altengerechte Wohnangebote bereitstellen. Auch die Infrastruktur an Versorgungs- und Gesundheitseinrichtungen, als auch die Gewährleistung von Mobilität zeichnen demographiefeste Quartiere aus (Stadt Gütersloh 2011a: 38). Sofern ein Projekt mit diesem Schwerpunkt verfolgt wird, ist es denkbar verschiedenste Wohnformen zu realisieren, angefangen von altersgerechten, aber flexibel einsetzbaren Wohnungen, bis hin zu Betreuungsangeboten und Seniorenheimen. Auch die Möglichkeit moderne Wohnprojekte, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen oder Alten-WG's, einzubinden, kann im Hinblick auf die zu erwartende Nachfrage geprüft werden.

Auch für den Gedanken hinter Szenario A2 gilt, dass hier ein durchmischtes Quartiers das Ziel ist, und nicht eine reine Schlafstadt. Daher sollte auch bei dem Weiterverfolgen dieses Szenarios Platz für kleinteiliges Gewerbe eingeräumt werden. So sollten Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden, damit sich die Bewohner des Quartiers, so gut es möglich ist, selbst versorgen können und keine langen Wege zurücklegen müssen. Neben den Waren des täglichen Bedarfs, sollten auch Gewerbe und Dienstleister für das Quartier gewonnen werden, die Güter für die anzustrebende Zielgruppe anbieten. Hier seien bspw. die Gesundheitswirtschaft, Ärzte oder Unterstützungsangebote für den Alltag denkbar. Der demographische Wandel mit seinen unumkehrbaren und schwer beeinflussbaren Folgen spricht in jedem Fall für dieses Szenario. Wer sich frühzeitig auf diese einstellt und attraktive Angebote bereitstellt, hat bessere Chancen sich im Wettbewerb der Kommunen um Einwohner durchzusetzen. Auch ist die Stadt Gütersloh schon jetzt bei älteren und auch überdurchschnittlich gut verdienenden Bewohnern beliebt (Osbelt 2011).

Die Vorteile, die für diese Nutzung auf der Fläche der Nachrichtenkasernen sprechen, sind dieselben, wie schon für Szenario 1A. Die Lage der Fläche in der Nähe des Gütersloher Stadtzentrums kann eine gute Anbindung und eine

Teilnahme der Bewohner am städtischen Leben ermöglichen. Allerdings muss der in der SWOT-Analyse erwähnte Vorteil von der Nähe zur Gütersloher Innenstadt in diesem Szenario vor dem Hinblick der zu erwartenden Bevölkerung relativiert werden. Um den Standort auch für eine ältere Bevölkerung näher an die Innenstadt heranrücken zu lassen, sollte dieser an den ÖPNV angebunden werden. Auch eine Alternative, wie ein Bürgerbus scheint diesbezüglich denkbar.

Damit dieses Szenario eine Option darstellt, sollte es, wie auch schon bei Szenario A1 Vorteile für Zielgruppe und Alleinstellungsmerkmale gegenüber Vergleichsflächen aufweisen, sowie über ein positives Image verfügen. So sollte das Quartier für die Bewohner sowohl den Vorteil eines attraktiven und „grünen“ Umfelds bieten, als auch die Vorteile urbaner Räume, wie z.B. kurze Wege und ein breites Angebot an Waren und Dienstleistungen. Der innovative und bedarfsgerechte Umgang in der Realisierung von Angeboten für Ältere kann ein Vorteil dieses Szenarios gegenüber der ausschließlichen Errichtung von Seniorenheimen darstellen und über ‚Standardprojekte‘, wie sie auch in anderen Städten realisiert werden, hinausgehen. Dieses Szenario kann eine plausible Alternative darstellen, wenn sich die Einwohnerentwicklung und damit die demographische Zusammensetzung sich in dem prognostizierten Maßstab weiterentwickelt und die Gesamtstadt / Region für eine ältere Bevölkerung attraktiv bleibt. Auch ein Nebeneinander von der Schaffung preiswerten Wohnraums und Wohnraum für einkommensstarke Gruppen könnte in diesem Szenario dazu führen, verschiedene zukünftige Bedarfe abzudecken (Stadt Gütersloh 2011a: 33).

7 Fallbeispiel B: Flugplatz – Geschichte und Lage

Der heute von der British Army unter dem Namen „Princess Royal Barracks“ genutzte Flugplatz wurde, wie auch die Nachrichtenkasernen, im Zuge der militärischen Aufrüstung der deutschen Luftwaffe 1937 erbaut. Der Standort befindet sich im Westen der Stadt Gütersloh und grenzt damit an die Nachbarkommunen Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Der außerhalb der Stadt Gütersloh gelegene Flugplatz kann aufgrund seiner Lage als peripher und solitär beschrieben werden. Mit ihren 344 ha ist die Fläche um ein Vielfaches größer als das in Kap.6 vorgestellte Kasernenareal.

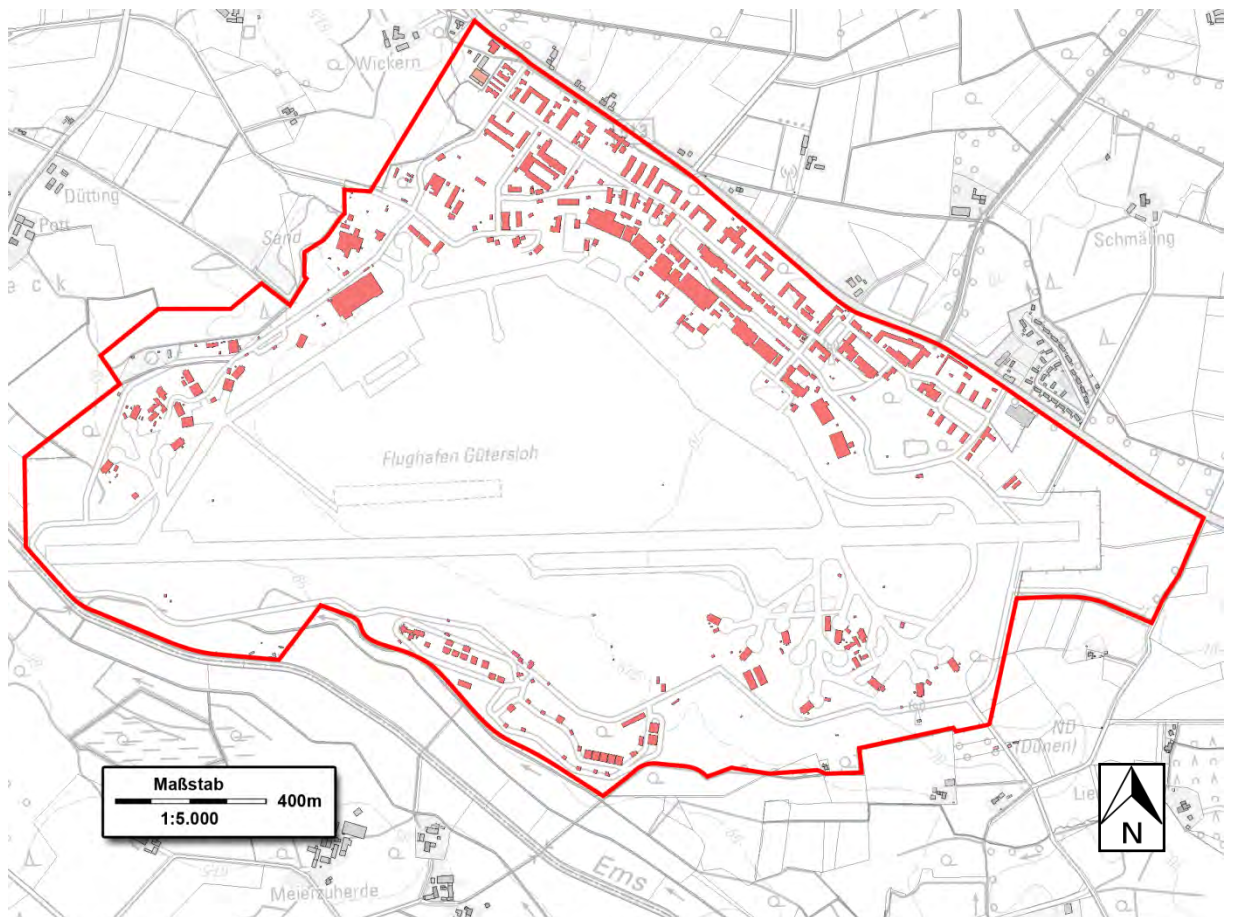


Abb. 20: Karte des Flugplatzes (Princess Royal Barracks) (eigene Darstellung auf Basis der DTK 10 und der Liegenschaftskarte; Bezirksregierung Köln 2012).

Der Flugplatz befindet sich an der Marienfelder Straße (B513) und wird im Süden durch die Ems und den Dettmers Bach begrenzt. Auch diese zukünftige Konversionsfläche ist im FNP2020 noch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kaserne und Flugplatz ausgewiesen. Da sich der Flugplatz in solitärer Lage, fast ohne angrenzende Siedlungen, befindet, spielen Bodenrichtwerte hier kaum eine Rolle. Mit einem geringen Wert von 90 befindet sich nur die kleine, aus 20 Einfamilienhäusern bestehende und als Offiziersunterkünfte genutzte, Siedlung „Parsevalstraße“ in direkter Nähe zum Flugplatz.

Geschäftlicher Flugverkehr, welcher ab 1996 auf dem Flugplatz neben dem militärischen Flugverkehr stattfand, wurde im Jahr 2003 wieder beendet. Eine Nachfolgenutzung als vollwertiger Personen- und Frachtflughafen muss, laut Stadt Gütersloh, „vor dem Hintergrund der Luftverkehrskonzeption des Landes Nordrhein-Westfalen als unrealistisch angesehen werden, da bereits mehrere Flug- und Verkehrslandeplätze in erreichbarer Entfernung bestehen“ (Stadt Gütersloh 2011c: 11-12). Darüber hinaus müsse mit einem erheblichen Investitionsbedarf gerechnet werden, was die Chancen auf eine weitere fliegerische

Nutzung erheblich einschränken würde. Die Idee auch nach Abzug der britischen Streitkräfte einen zivilen Flugbetrieb für Geschäftsreisende aufrecht zu erhalten ist aber nach wie vor nicht gänzlich von allen Beteiligten ausgeschlossen worden (Bertelt-Glöß 2011; Bezirksregierung Köln 2012; NRW-Urban 2012: 11; Stadt Gütersloh 2011c: 11-12 u.16).

7.1 Bauliche Gegebenheiten

Bei der Betrachtung der baulichen Gegebenheiten des Flugplatzes fällt als erstes die Größe von 344 ha¹³ auf. Diese Flächengröße kommt zwar im Konversionsprojekten militärischer Liegenschaften vereinzelt vor, im Sinne eines üblichen kommunalen Brachflächenrecyclings übertrifft die Fläche allerdings alles bis jetzt stattgefundenen Projekte in Gütersloh bei weitem. So waren in der Vergangenheit maximale Größen von Brachflächen in der Stadt von bis zu 8 ha üblich (Zirbel 2012).

Zum anderen ist das Gelände durch seine 2.250m lange versiegelte Start- und Landebahn mit den angrenzenden Freiflächen gekennzeichnet. Diese befindet sich nach der Einstellung des Flugverkehrs mit Starrflüglern in einem schlechten Zustand, was beachtet werden muss, wenn eine Reaktivierung des Flugverkehrs in Betracht gezogen wird. Im Norden der Fläche befindet sich ein Siedlungsbereich mit 17 Wohnhäusern (mit über 600 Apartements), die erst in den letzten Jahren von der britischen Armee errichtet wurden. Ebenfalls im nördlichen Bereich befinden sich die obligatorischen Verwaltungs-, Lagerungs- und Hangaranlagen. Der größte Hangar befindet sich im Nordwesten der Fläche. Südlich schließen sich die Versorgungsgebäude, Hangar, Werkstätten etc. an. Auch Freizeitflächen wie z.B. ein Golfplatz befinden sich in diesem Bereich. Südlich der Start- und Landebahn befinden sich sog. „Shelter“, also befestigte massive Bunkeranlagen, welche bei einer späteren Folgenutzung berücksichtigt werden müssen (Bertelt-Glöß 2011; NRW-Urban 2012: 11; Bezirksregierung Köln 2012).

¹³ Mit über 300 ha ist die Fläche um mehr als ein Drittel größer als z.B. das überregional bekannte Brachflächenrevitalisierungsprojekt „Zukunftsstandort Phoenix“ mit dem neu angelegten Phoenix-See und dem Technologiestandort für Mikrosystemtechnik auf dem Gelände der ehemaligen Hoesch-Werke in Dortmund-Hörde (Stadt Dortmund 2004).



Abb. 21 & 22: Lager, Werkstätten und Wohngebäude; Towergebäude (Stadt Gütersloh 2011c: 13).



Abb. 23 & 24: Hubschrauberhangar; Bunkeranlagen (Stadt Gütersloh 2011c: 14 u. 15).

7.1.2 Einbindung ins Siedlungsgefüge und infrastrukturelle Anbindung

Der Flugplatz befindet sich unabhängig von bestehenden Siedlungen außerhalb geschlossener Bebauungen. Da sich der Flugplatz in einer peripheren Lage befindet, kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche in dem folgenden Konversionsprozess nach §35 BauGB als Außenbereichsfläche behandelt wird. Die ca. 5,6 ha große Siedlung ‚Parsevalstraße‘ ist die einzige, die sich in unmittelbarer Nähe zum Flugplatz befindet.

Für eine Folgenutzung ist die infrastrukturelle Anbindung des Flugplatzes ebenso zu berücksichtigen wie die Lage. An den Straßenverkehr angebunden ist der Flugplatz über die Bundesstraße 513, welche von Gütersloh nach Harsewinkel führt. An das Schienennetz ist die Fläche über einen Abzweig an die TWE¹⁴-Linie Versmold-Gütersloh-Hövelhof angeschlossen (Bezirksregierung Köln 2012; Stadt Gütersloh 2011c: 11).

¹⁴ Teutoburger Wald-Eisenbahn-Gesellschaft AG

7.1.3 Naturraum

Wie schon erwähnt, befindet sich der Flugplatz in einem ländlich geprägten Gebiet zwischen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Die Landschaft ist sowohl durch die verschiedenen Gewässer mit ihren Auen und Überschwemmungsgebieten geprägt, als auch durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld der Fläche. Bedingt durch die Nutzung als Flugplatz, besteht der größte Teil der eigentlichen Militärfäche aus Freiraum.

Wie schon zuvor bei der Fläche der Nachrichtenkaserne, so sind auch hier im Regionalplan verschiedene Flächennutzungen festgeschrieben. So sind zum einen die Zweckbestimmungen für zivile als auch für militärische Flugnutzung dargestellt. Zum anderen sind im Regionalplan angrenzend an den Flugplatz auch Naturschutz- und Freiraum-/ Agrarbereiche, sowie Flächen zum Gewässer- und Grundwasserschutz festgesetzt (Bertelt-Glöß 2011; Bezirksregierung Köln 2012; Stadt 2011c: 20).

7.1.4 Besonderheiten im Umgang mit Flugplätzen

Im Umgang mit militärisch genutzten Flugplätzen im Rahmen von Konversionsprozessen gelten, wie zuvor schon erwähnt, planungsrechtliche Besonderheiten. In diesem Fall findet schon seit 1993 nur noch Flugbetrieb mit Hubschraubern statt, da in diesem Jahr die Nutzung von der Royal Air Force an die British Army überging. Zwar ist der Flugplatz nicht mehr im NATO-Inventar vorhanden, aber er wird noch bis auf weiteres in stiller Reserve gehalten. Einer Überplanung der Fläche mit einer flugfernen Folgenutzung müsste demnach erst eine komplette Streichung aus dem NATO-Inventar vorausgehen.

Für Flugplätze sind verschiedene Vorschriften und Verordnungen, was Lärm- und Bauschutzbelange angeht, zu beachten. Im Fall der Princess Royal Barracks sind seit dem Jahr 1994 keine Lärmschutzbereiche nach dem Fluglärmschutzgesetz festgelegt. Die Lärmschutzbereiche sind in dem LEP und im Regionalplan festgelegt und gehen über die Fläche des Flugplatzes hinaus. Baubeschränkungen, die nach dem Luftverkehrsgesetz dazu dienen sollen, die Freiheit von Hindernissen im Flugbetrieb zu gewährleisten, wurden für den FNP2020 übernommen. So können Gebäude auf eine bestimmte Höhe und

Lage beschränkt werden. Eine etwaige Aufgabe dieser Beschränkungen könnte den Handlungsspielraum für eine spätere Nachfolgenutzung erweitern.

Es kann festgehalten werden, dass auf dem Gütersloher Flugplatz, aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkungen, die dem Flugbetrieb geschuldet sind, eine umfassende Konversion, sofern von den Verantwortlichen gewünscht, erst durchgeführt werden kann, wenn die Flugnutzung endgültig eingestellt wird und damit die Fluglärm- und Baubeschränkungen aufgehoben werden können (Bertelt-Glöß 2011; NRW-Urban 2012: 13; Stadt Gütersloh 2011c: 16-18).

7.2 SWOT-Analyse Flugplatz (1. Teil: Stärken-Schwächen-Analyse)

Im Folgenden wird die Methode der SWOT-Analyse für den Flugplatz angewendet und die Ergebnisse tabellarisch dargestellt, um daraufhin die vier in Kap. 5.1 genannten Strategien zu erarbeiten.

Tab. 2: SWOT-Analyse des Flugplatzes (eigene Darstellung).

	intern	extern	
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • große Fläche (vergl. mit anderen verfügb. Flächen) • naturnahe Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> • (regionaler) Gewerbeflächenbedarf kann gedeckt werden • Kompensation / Naturschutz kann realisiert werden 	Chancen
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • (solitäre) Lage • (Straßen-) Anbindung • Größe der Fläche übertr. alle bisher durchgef. Projekte um ein Vielfaches • mögl. Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> • möglicherweise sinkender Handlungsspielraum der Stadt • (ungewisse) Wirtschaftslage • Größe der Fläche kann Hindernis bei Entwicklung sein 	Risiken

Als eine Stärke für die Flugplatzfläche kann ihre Größe angesehen werden. Mit 344 ha ist diese nämlich groß genug, um sowohl einen möglichen zukünftigen Gewerbeflächenbedarf zu decken, als auch Naturschutzbelange zu berücksichtigen. Eine weitere Stärke ist das Umfeld der Fläche, welches durch landwirtschaftliche Freiflächen geprägt ist. Auch die beschriebene Lage an den Wasserläufen kann als attraktiv angesehen werden.

Die Größe der Fläche wurde zuvor als Stärke beschrieben, sie kann aber auch als Schwäche angesehen werden. Es kann sich durchaus herausstellen, dass die Fläche zu groß ist, um sie komplett zu entwickeln, bzw. zu unterhalten. Auch die Lage, mit einer Entfernung von fast 6 Km zum Gütersloher Hauptbahnhof und ca. 6,5 Km nach Harsewinkel, kann als solitär angesehen werden und damit nicht unbedingt attraktiv für eine spätere Entwicklung. Auch kann es vorkommen, dass sich die Straßenanbindung über die Marienfelderstraße als unzureichend für eine spätere Nutzung auf der Fläche erweist.

Eine zukünftige Chance für die Fläche besteht darin, dass diese theoretisch mehr Fläche für Gewerbeansiedlungen bereitstellen kann, als die Stadt Gütersloh für die nächsten Jahre benötigt. Daneben könnten auch noch Naturschutzbelange aufgrund der zusammenhängenden unversiegelten Flächen berücksichtigt werden. Hier müssen Artenschutz- und Biotopuntersuchungen noch folgen und somit Klarheit schaffen (Eichenauer 2012; Zirbel 2012).

Zum Teil ergeben sich die Risiken für die zukünftige Entwicklung des Flugplatzes schon aus den zuvor genannten Risiken bei der Entwicklung des Kaserengeländes. Hinzu kommt das Risiko, dass die Größe der Fläche selbst darstellt. So kann die Aufbereitung für eine Nachfolgenutzung teuer und langwierig sein, ein ‚passendes‘ und überzeugendes Konzept für die Fläche fehlen, oder mögliche Investoren durch die zuvor genannten Punkte abgeschreckt werden. Es muss auch einkalkuliert werden, dass sich der vorhandene Gebäudebestand für eine Nachfolgenutzung als ungeeignet darstellt (Eichenauer 2012).

7.2.1 SWOT-Analyse Flugplatz (2. Teil: Strategiebildung)

Stärken-Chancen-Strategie: Der Flugplatz bietet mit seiner Fläche genug Platz, um verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vereinigen zu können. Auch aufgrund seiner Lage können daher sowohl Gewerbeflächenbedarfe, als auch Naturschutzbelange berücksichtigt werden.

Stärken-Risiken-Strategie: Da die Größe der Fläche Stärke und Risiko zugleich darstellt, kann es denkbar sein, sofern sich ein Konzept für eine flächenintensive Ansiedlung nicht verwirklichen lässt, das Gelände aufzuteilen und teilweise zu entwickeln. Sofern sich wirtschaftliche Ziele mit der Fläche nicht realisieren lassen, ist es durchaus denkbar das Flugplatzgelände als ökologische Kompensations- und Ausgleichfläche zurückzuhalten (Eichenauer 2012; Zirbel

2012). Hiermit würden die Stärken der Fläche genutzt, um (weiteren) Schaden abzuwenden.

Schwächen-Chancen-Strategie: Die Lage des Flugplatzes kann zwar auf der einen Seite als Schwäche im Hinblick auf „klassische“ Wohn- und Gewerbenutzungen angesehen werden, aber der solitäre Charakter der Fläche kann auch dazu führen, dass diese für bestimmte Nachfolgenutzungen attraktiv wird. Beispielsweise kann die Fläche aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung eine Option für emittierendes Gewerbe darstellen. Auch der Gleisanschluss stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, welches Nachfolgenutzungen begünstigen kann, bei denen regelmäßig große Lasten transportiert werden müssen.

Schwächen-Risiken-Strategie: Der Flugplatz bietet mit seiner Größe, der Lage und dem Gleisanschluss Alleinstellungsmerkmale, die nicht zwangsläufig von Nachteil sein müssen. Sofern diese Merkmale in Nachfolgekonzepthen herausgearbeitet und berücksichtigt werden, kann eine erfolgreiche Konversion gelingen. Auch hier muss, wie zuvor schon bei der Thematisierung der Kasernenfläche, angemerkt werden, dass dies unter ‚worst-case-Bedingungen‘ nicht gelten kann.

7.3 Flugplatz – Szenario B1 – Ort für emittierendes Gewerbe

Die zuvor erarbeitete SWOT-Analyse für den Flugplatz bildet die Grundlage, um in den folgenden Kapiteln zwei unterschiedliche Szenarien für die Fläche zu erarbeiten. Aufgrund der speziellen, in der SWOT-Analyse näher thematisierten Eigenschaften nimmt der Flugplatz für die Stadt Gütersloh eine besondere Rolle ein. Die Größe und die Lage der Fläche könnten für Unternehmen interessant sein, die einen hohen Flächenbedarf aufweisen und eine „ruhige Nachbarschaft“ bevorzugen. Hiermit sind solche Gewerbeansiedlungen gemeint, die von der besonderen Infrastruktur des Flugplatzes Gebrauch machen könnten und für die damit andere Flächen nicht in Frage kommen.

Aufgrund der Vornutzung als Flugplatz, welcher sich ca. 6 km von den Zentren Harsewinkels und Güterslohs befindet, könnten sich hier Betriebe niederlassen, die erhöhte Schallemissionswerte aufweisen¹⁵. Auch die Realisierbarkeit der

¹⁵ In Deutschland werden Umweltbeeinflussungen und somit die Genehmigung von emittierenden Anlagen durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt.

Ansiedlung von Industrieunternehmen, die andere Arten von Emissionen erzeugen, könnte in diesem Zusammenhang geprüft werden, was aber aufgrund des geringen Stellenwerts dieses Wirtschaftszweigs in der Region nicht in Betracht kommen dürfte (Zirbel 2012). Es wäre daher auch denkbar, dass die vorhandene Infrastruktur des Flugplatzes, wie Hangars und Hallen, für eine Nachfolgenutzung in Frage kommen.

Denkbar wäre hier die Ansiedlung von Unternehmen, die sowohl von den großzügigen Platzverhältnissen, als auch von dem vorhandenen Gleisanschluss profitieren könnten. Der Gleisanschluss ist eine Besonderheit der Fläche, der für Unternehmen in Frage kommt, die große Lasten schnell transportieren müssen und daher im Schienentransport Vorteile gegenüber dem Transport über Straßen erkennen¹⁶. Sofern es sich bei diesen um Logistikunternehmen handeln würde, sollte beachtet werden, dass die Fläche ansonsten nur über die Marienfelder Straße angebunden ist und daher zu prüfen wäre, ob diese einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit LKW standhalten würde und ob die vorhandene interne Erschließung der Fläche für eine Nachfolgenutzung verwendet werden könnte (Eichenauer 2012).

Aufgrund der zu erwartenden gegensätzlichen Nutzung, im Vergleich zur Fläche der „Mansergh Barracks“, erscheint das Flächenimage für eine Nachnutzung im gewerblichen Bereich nicht so relevant. Vielmehr sollten für Szenario B1 die Besonderheiten der Fläche, wie der Gleisanschluss, Lage und Größe in den Vordergrund gerückt werden. Auch wird es wichtig sein, Firmen die für diese Fläche in Frage kommen, aktiv anzusprechen und zu werben. Auch für die Großunternehmen Güterslohs könnte die Fläche ‚vor ihrer Haustür‘ interessant sein. Die Größe der Fläche wird wahrscheinlich zu der Situation führen, dass alle Ansprüche, die an die Entwicklung dieser gerichtet werden, gedeckt werden können. Das heißt, dass das Risiko einer Konkurrenz zwischen der Verwirklichung ökonomisch-gewerblicher sowie ökologischer Belange auf der Fläche minimiert werden kann, da beide Nutzungen auf der Fläche koexistieren können. Denkbar ist es, Teile der Fläche als Pool und Bevorratung zum ökologischen Ausgleich zu nutzen. Dies kann nötig werden, wenn die Kommune in Folge der Entwicklung von Siedlungs- und Verkehrsfläche ökologische Aus-

¹⁶ Bruckmann hat in seiner Dissertation dargelegt, dass im Ruhrgebiet nur ca. 15% der Gewerbeflächen einen Gleisanschluss besitzen (Bruckmann 2007: 54). Dies kann ein Indiz dafür sein, dass Flächen, die über einen Gleisanschluss verfügen, eine Besonderheit besitzen, die es zu entwickeln gilt.

gleichsflächen schaffen muss. Mit einem sog. Ökokonto lassen sich so Flächen vorhalten, die zu einem zukünftigen Zeitpunkt als Ausgleich für Flächeninanspruchnahme dienen müssen (BDLA 1999: 5-6).

Sinnvoll kann es auch sein, die Fläche gemeinsam mit den Nachbarkommunen zu entwickeln. Denkbar wäre auf diese Art, unter dem finanziellen Ausgleich der beteiligten kommunalen Partner, ein interkommunales Gewerbegebiet zur Deckung regionaler Nachfragen, zu schaffen. Voraussetzung für dieses Szenario wird eine regionale Wirtschaftsentwicklung sein, die ihre Stabilität bzw. Wachstum beibehält und dadurch eine weitere Nachfrage nach Gewerbeflächen erzeugt.

7.4 Flugplatz – Szenario B2 – *Green-Tech in GT*

In diesem Alternativszenario wird ein anderer Ansatz als zuvor verfolgt, wonach sich das Ergebnis deutlich von Szenario B1 unterscheiden wird. Aufgrund knapper werdender fossiler Ressourcen und den damit verbundenen Preissteigerungen, werden alternative und regenerative Energieträger in Zukunft einen größeren Stellenwert einnehmen. Die Verbreitung alternativer Energien in allen Lebensbereichen nimmt in Deutschland, aller politischen Beschlüsse zum Trotz, immer noch eine untergeordnete Rolle ein. Daher wird die Erforschung, Erprobung, sowie die Herstellung verschiedenster Techniken in diesem Sektor immer wichtiger werden. Insbesondere Wasserstoff wird, vor allem im Bereich der Elektromobilität, als Energieträger der Zukunft angesehen (EnergieAgentur.NRW 2012).

Ein Ort hierfür könnte auf der Gütersloher Flugplatzfläche liegen. Hier könnten sich in Zukunft Firmen ansiedeln, die verschiedenste Techniken zur Synthese von Wasserstoff, nicht nur erforschen, sondern auch erproben und produzieren. Da die technische Herstellung von Wasserstoff ein energieintensiver Prozess ist, muss hierbei beachtet werden, dass eine positive ökologische Bilanz nur aufrecht gehalten werden kann, wenn im Herstellungsprozess ebenfalls regenerative Energiequellen zum Einsatz kommen. Üblich ist die Energiegewinnung aus Biomasse oder durch Photovoltaik (Watter 2009: Kap. 13). Aufgrund der peripheren Lage der Fläche könnte eine flächenintensive Erzeugung alternativer Energien leichter realisiert werden, als dies in städtischen Bereichen der Fall wäre. Es ist denkbar, dass die Fläche genug Platz bietet, um verschiedene

Nutzungen nebeneinander zu realisieren, z.B. Forschungseinrichtungen neben Erprobungs- und Produktionseinrichtungen. Auch kann die Flächengröße die Chance bieten, im Prozess zur industriellen Herstellung von Wasserstoff alle Produktionsschritte an einem Ort zu konzentrieren. Von der ökologischen Stromproduktion durch die Nutzung von Biomasse, Sonnenenergie, oder Geothermie, über die Herstellung von Wasserstoff¹⁷, bis hin zum Verkauf und der Distribution des Endprodukts. Alternativ könnte der erste Schritt, über die Errichtung eines Energieparks¹⁸ stattfinden.

Auch auf den Workshops kam von verschiedenen Personen die Meinung auf, dass eine zukünftige Nutzung des Flugplatzes für Zwecke des Naturschutzes, sowie eine gewerbliche Nutzung in einem ökologischen Bereich denkbar wären. Neben einem möglichen Imagegewinn durch einen neuen ‚grünen‘ Wirtschaftszweig und die zivile Nutzung, wären auch die Vorteile für die Stadt denkbar, die durch etwaigen zusätzlich produzierten Strom entstehen würden. Allerdings ist es auch von Vorteil, wenn die Stadt Gütersloh schon vorher über ein positives Image bei Technologieunternehmen verfügt und Fachkräfte in der Region vorhanden wären.

Der Weg zu diesem Zukunftsszenario könnte über Investoren, bzw. die direkte Ansprache von Energieunternehmen, Forschungseinrichtungen und Produzenten erreicht werden. Eine Umsetzung kann aber nur realistisch sein, wenn die politischen Rahmenbedingungen günstig sind. Die Investitionen in Zukunftstechnologien sind groß, so dass eine öffentliche Förderung in diesem Szenario, im Gegensatz zu den anderen Szenarios, eine Voraussetzung zu sein scheint. Eine andere Voraussetzung ist auch die Tatsache, dass die auf der Fläche produzierten alternativen Energien rentabel sein müssen. Auf kurze Sicht wird auch hier die Politik die Rahmenbedingungen setzen, auf lange Sicht wird dies durch die Verknappung fossiler Energieträger geschehen. Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen für großflächige Bebauungen gegeben sein, denn flächenzehrende Nutzungen auf dem Flugplatzgelände wären nur unter der Voraussetzung denkbar, dass diese nicht durch die Ergebnisse von

¹⁷ Bei der Herstellung von H² wird zwischen verschiedenen Verfahren unterschieden. Alle benötigen einen hohen Energieaufwand, allerdings kann bei bestimmten Verfahren das H² auch aus Biomasse gewonnen werden, was einen Schwerpunkt in einer eher ländlichen Region wie OWL darstellen kann (Watter 2009: Kap. 13).

¹⁸ Hier ist unter der Bezeichnung Energiepark eine Fläche zu verstehen, die der konzentrierten Ansiedlung von Einrichtungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dient.

unter der Voraussetzung denkbar, dass diese nicht durch die Ergebnisse von Biotopuntersuchungen grundsätzlich ausgeschlossen wurden (Eichenauer 2012; Zirbel 2012).

Grundsätzlich zeigen verschiedene Entwicklungen, bspw. aus dem Ruhrgebiet, dass auch vermeintliche ‚Zukunftsthemen‘ aufgegriffen werden. So ist in Herten seit dem Jahr 2000 auf der Fläche der ehemaligen Zeche Ewald ein Zentrum zur Erforschung von Wasserstoff entstanden.



Abb. 25: Wasserstoffkompetenzzentrum auf der Fläche der ehemaligen Zeche Ewald in Herten (Stadt Herten 2011).

Auch die Emschergenossenschaft hat sich dem Thema angenommen und produziert Wasserstoff in einer Bottroper Kläranlage (Stadt Herten 2011; WiN 2008). Diese Beispiele zeigen, dass für dieses Szenario durchaus Vorbilder existieren.

8 Rückkopplung der Szenarien mit Experten

Die Herangehensweise in dieser Arbeit war so angelegt, dass die SWOT-Analysen und die Szenarien aus den Informationen entwickelt wurden, die der Autor auf den drei Workshops, der Tagung in Gütersloh, sowie aus informellen Gesprächen am Rande dieser Veranstaltungen erlangen konnte. Um diese Informationen und die Schlüsse, die daraus gezogen wurden zu verifizieren, wurden im März 2012 zwei Expertengespräche mit involvierten Akteuren geführt. Hierbei handelte es sich auf der einen Seite um ein Gespräch mit Herrn Michael Zirbel (Leiter des Stadtplanungsamts Gütersloh), und somit um die kommunale Sichtweise. Das andere Gespräch wurde mit Frau Dr. Martina Eichenauer (NRW-Urban – Projektleiterin Konversion OWL) geführt, welche den Back-

jekten mitbringt, und darüber hinaus maßgebend an den Perspektivwerkstätten beteiligt war. Die Gespräche wurden auf der Grundlage eines Exposés geführt, welches den Experten im Vorfeld zur Verfügung gestellt wurde und die Ergebnisse der SWOT-Analysen und der Szenarientwicklung in zusammengefasster Form enthielt.

Das Feedback der Experten hat ergeben, dass die Erkenntnisse, die in den SWOT-Analysen gezogen wurden, von den Gesprächspartnern in den meisten Punkten geteilt wurden. Sofern es kritische Anmerkungen gab, bezogen diese sich auf Aussagen, die -aufgrund des zusammenfassenden Charakters des Exposés- missverständlich interpretiert werden konnten. Dabei handelte es sich bspw. um Aussagen die Größe der Flächen, oder die Gebäudesubstanz betreffend. Dies war der Verkürzung im Exposé geschuldet und ist in der endgültigen Arbeit ausführlicher und unmissverständlicher behandelt worden. Auch konnten vereinzelte Formulierungen, aufgrund des Expertenfeedbacks, eindeutiger gewählt werden.

Für die erarbeiteten Szenarien ergab sich ein ähnliches Bild. Diese wurden als plausibel und stringent eingeschätzt. Besonders die Einschätzung, einer zukünftigen Entwicklung auf der Kasernenfläche, die einem Quartiersgedanken folgt, sowie eine eher gewerbliche Nachfolgenutzung auf der Flugplatzfläche wurden von den Experten geteilt. Auch die Einordnung der Flächeneigenschaften und die damit verbundene Möglichkeit zum Naturschutz (insbesondere auf der Flugplatzfläche), wurden als richtig angesehen. Die im folgenden Kapitel gezogenen Schlussfolgerungen wurden ebenfalls von den Experten geteilt.

Überwiegen eher die Chancen oder die Risiken bei der Konversion der Flächen? Diese Frage wurde beiden Experten gestellt, mit zuvor nicht erwarteten inhaltlichen Übereinstimmungen. Zum Einen wurde die Chance eines erfolgreichen Konversionsprozesses von beiden Experten mit 50:50 eingeschätzt. Es herrschte hierbei die Meinung, dass ein erfolgreicher Abschluss der zukünftigen Projekte kein Selbstläufer sei, der ‚schlimmste‘ Fall aber keine Verluste für die Stadt bedeuten würde. Auch waren sich die Experten in der Meinung einig, dass eine erfolgreiche Konversion ebenso bedeuten könne, dass auf dem Flugplatz zukünftig Flächen für den Naturschutz oder Ausgleichsflächen ausgewiesen würden. Dies wäre sowohl der Fall, wenn eine zukünftige Untersuchung der

Fläche ergeben würde, dass eine intensive bauliche Nachnutzung aufgrund von Gründen des Naturschutzes nicht möglich wäre, oder eine wirtschaftliche Entwicklung aufgrund schlechter Rahmenbedingungen nicht erfolgen könnte. Diese Ansicht deckt sich auch mit derjenigen von der BImA. Demnach könnte für die BImA ein erfolgreicher Konversionsprozess auch Ausgleichsflächen auf dem Flugplatzgelände bedeuten (Grotefeld 2011).

8.1 Rückschlüsse aus den SWOT-Analysen und Szenarientwicklungen

Aufgrund der zuvor durchgeführten Stärken-Schwächen-Analysen für beide Konversionsobjekte in Gütersloh konnten verschiedene Erkenntnisse gewonnen werden, die im Folgenden kurz verdichtet werden sollen.

Alleinstellungsmerkmale nutzen: Beide Konversionsflächen haben, aller Unterschiede zum Trotz, die Gemeinsamkeit, dass sie aufgrund ihrer jeweiligen speziellen Gegebenheiten über Alleinstellungsmerkmale verfügen. In dem Prozess, eine Nachfolgenutzung zu finden, sollten diese weiter herausgebildet werden. Das Herausbilden von Alleinstellungsmerkmalen macht zukünftige zivile Projekte auf den Flächen unabhängiger von negativen und nicht beeinflussbaren äußeren Einflüssen und kann den Projektverantwortlichen einen Vorteil gegenüber Konkurrenzflächen in der Region bieten. Darüber hinaus bieten Flächen mit Alleinstellungsmerkmalen und Besonderheiten auch Vorteile bei der Suche nach möglichen Investoren, wenn es darum geht aus den ‚ganz normalen‘ Gewerbe- oder Wohnstandorten hervorstechen. Hier ist, auch aufgrund der Vermarktbarkeit, eine durchmischte Quartiersentwicklung einer monostrukturierter Entwicklung vorzuziehen (Horn & Unmüßig 2011: 1)

Unterschiedliche Entwicklung auf den Flächen: Vor dem Hintergrund zukünftiger Entwicklungen auf den Flächen, ist aufgrund der SWOT-Analysen verdeutlicht worden, dass die beiden Konversionsflächen sehr unterschiedliche Voraussetzungen aufweisen. Gesamtstädtisch betrachtet sollte daher auf beiden Flächen versucht werden, unterschiedliche Nachfolgenutzungen und Konzepte zu finden. Hierdurch würden beide Flächen auf städtischer Ebene nicht in direkter Konkurrenz zueinander stehen. Auch würde diese Vorgehensweise die spezifischen Vorteile der Flächen bei der Entwicklung berücksichtigen und damit die Chancen auf einen erfolgreichen Konversionsprozess erhöhen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass für die zwei militärisch genutzten Flächen vier Szenarien entwickelt werden konnten, die grundsätzlich unterschiedliche Schwerpunkte besitzen. Auch konnte nach den Expertengesprächen herausgestellt werden, dass diese den Kriterien der Plausibilität und der Stringenz genügen. So ist bei der Untersuchung herausgekommen, dass für die heutigen „Mansergh Barracks“ eine Folgenutzung wahrscheinlich erscheint, die in einem durchmischten Quartier mündet, welche die Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbinden kann. Die Zielgruppe der zukünftig in dem Quartier lebenden Personen ist dabei jedoch unterschiedlich gewählt. Während auf der einen Seite junge Bewohner und Bildungseinrichtungen im Mittelpunkt stehen, sind bei Szenario A2 ältere Bewohner im Fokus, die durch eine auf sie zugeschnittene Infrastruktur profitieren könnten. Für beide Szenarien auf der Kasernenfläche gilt es aber, ein eigenes und individuelles Profil zu kreieren, welches die Alleinstellungsmerkmale der Folgenutzung unterstreicht.

Auf der Flughafenfläche sind hingegen zwei komplett unterschiedliche Nachfolgenutzungen denkbar. Das erste vorgestellte Zukunftsbild stellt die periphere Lage der Fläche und deren besondere Infrastruktur in den Vordergrund. Durch die Attribute der Fläche könnten demnach Gewerbenutzungen etabliert werden, die genau diese benötigen. Das zweite Szenario zeigt in eine andere Richtung. Hier soll die Fläche dazu genutzt werden, innovative Entwicklungen bei der Erforschung, Erprobung und Herstellung von Techniken der regenerativen Energien anzusiedeln. Auch bei dieser Entwicklung wäre die Lage und die Größe der Fläche ein Vorteil. Allen Folgenutzungen auf dem heutigen Flugplatz ist gemein, dass aufgrund der Größe der Fläche ökonomische neben ökologischen Belangen realisiert werden könnten. Das letzte genannte Szenario erscheint dabei wie eine Erweiterung von Szenario A1. Während auf der Kasernenfläche in Zukunft Forschungs- und Bildungseinrichtungen denkbar sind, könnte die Erprobung und Herstellung auf der Flugplatzfläche stattfinden. So ließen sich die Entwicklungen beider Standorte kombinieren.

Für alle Flächen in Gütersloh gilt, dass sich die Beteiligten noch sehr früh im Konversionsprozess befinden und damit noch keine konkreten Aussagen zu den zukünftigen Entwicklungen treffen können. Für 2012 wird eine Bürgerbeteiligung im Stil der Workshops stattfinden, auf der evtl. weitere Anregungen auf-

kommen werden. Für das Ende des Jahres ist vorgesehen, aufgrund weiterer Untersuchungen (vor Allem im Altlastenbereich) und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung, ein erstes ‚Grobkonzept‘ für die Zukunft der Flächen entwickeln zu können.

9 Fazit und Ausblick

In den vergangenen 20 Jahren wurde im deutschen Raum schon viel zum Thema Konversion veröffentlicht. Diese Arbeit bildet hier keine Ausnahme. Im Mittelpunkt stand dabei eine Untersuchung von zukünftigen Konversionsvorhaben in der Stadt Gütersloh. Ziel war, in einer sehr frühen Phase, zukünftige Möglichkeiten zur zivilen Folgenutzung der Flächen anhand von zuvor gesammelten Informationen, zu erarbeiten. Obwohl das Thema in Deutschland schon seit der Abrüstung von NATO und Warschauer Pakt, sowie diversen Bundeswehrreformen untersucht wird, hat es nicht an Aktualität verloren. Zum einen, weil Konversionsvorhaben komplexe Vorgänge sind, die sich von Fall zu Fall unterscheiden, und somit die Planung immer wieder vor neue Herausforderungen stellen. Zum Anderen weil die Umwandlung ehemals militärischer Liegenschaften, auch mehr als 20 Jahre nach der ersten Konversionswelle, nach wie vor aus verschiedensten Gründen durchgeführt wird.

Anfang der 1990er Jahre war diese erste Häufung von Konversionsvorhaben in Deutschland der militärischen Abrüstung und des Abzugs ausländischer Streitkräfte geschuldet. Diese betraf vor allem die östlichen Bundesländer, aus denen, nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion, die Streitkräfte binnen weniger Jahre abgezogen wurden. Aber auch im Westen wurden große Flächenpotentiale freigesetzt, bspw. aufgrund der Verkleinerung von US-Truppen oder dem Abzug belgischer Truppen aus NRW.

Ein weiterer Grund, warum das Thema Konversion nicht an Aktualität verliert, ist die Tatsache, dass sich dieses im weitesten Sinne nicht auf militärische Liegenschaften beschränken muss. Auch ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Boden und ein damit verbundenes Brachflächenmanagement leisten einen Beitrag, das Ziel von maximal 30 ha täglicher Bodenversiegelung deutschlandweit bis zum Jahr 2020 zu erreichen. Die Nachfolgenutzung militärischer Anlagen leistet somit, im günstigen Fall bevor diese zu Brachflächen werden, ebenso einen wichtigen Beitrag zu einem ökologisch und ökonomisch

sinnvollen Umgang mit der, in vielen Kommunen knapp gewordenen, Ressource Boden.

Ebenso wie Brachflächenrevitalisierungen hohe Ansprüche an die Planung stellen können, sind Konversionsvorhaben in der Regel ebenso komplexe wie zeitaufwändige Projekte. Dies hat mit den typischen Eigenschaften zu tun, die Militärflächen besitzen. Diese zeichnen sich auf der einen Seite vor allem durch eine große Heterogenität ihrer Strukturen aus. So kommen bspw. für Kasernenstandorte andere Nachfolgenutzungen in Frage, als für Truppenübungs- oder Flugplätze. Hier wird deutlich, dass sich militärische Liegenschaften sowohl durch ihre Unterschiede in den Flächengrößen, als auch durch ihre Lagegunst unterscheiden können. Auf der anderen Seite können Konversionsvorhaben auch an Komplexität gewinnen, weil die Flächen einer Beplanung durch die Kommunen, oft über Jahrzehnte, entzogen waren. So kommen, nach der Aufgabe der militärischen Nutzung, Flächen in die kommunale Planungshoheit, die den Verantwortlichen in der Regel völlig fremd sind. So können Altlastenuntersuchungen und eine genaue Bestandsaufnahme der Gebäude und ihrer Qualitäten erst erfolgen, wenn diese keine ‚verbotenen Städte‘ und somit ‚terra incognita‘ mehr sind.

Mit dem im Jahr 2010 verkündeten Abzug der britischen Streitkräfte aus Deutschland zum Jahr 2020 wird eine neue und wahrscheinlich auch letzte Konversionswelle auf die Kommunen zukommen, mit der die Planung umzugehen haben wird. Dies wird Auswirkungen auf NRW und dort insbesondere auf die Region OWL haben. In den Städten Paderborn, Herford und Gütersloh werden hierdurch sowohl große Flächen freigesetzt, als auch wirtschaftliche Auswirkungen durch Kaufkraftverluste und Arbeitslosigkeit spürbar werden.

Gegenstand der Untersuchung in dieser Arbeit war die Stadt Gütersloh, die durch den Abzug der Briten auf zwei Konversionsflächen zugreifen können wird. Ziel war es, die beiden Flächen städtebaulich einzuordnen, sie jeweils mit dem Instrument der SWOT-Analyse zu untersuchen und schließlich jeweils zwei mögliche Szenarien zu entwickeln, die darstellen sollten, wie eine zukünftige Folgenutzung nach der Freigabe der Flächen aussehen könnte. Die Grundlage hierfür wurde zum einen durch Literaturrecherche gebildet, um die städtebaulichen, sozio-demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu analysieren. Weiterhin konnte der Autor an einer Tagung zum Thema der Kon-

version in Gütersloh, sowie an drei durchgeführten Fach-Workshops teilnehmen, die wichtige Erkenntnisse lieferten. Um zu überprüfen, ob aus der Vorarbeit für die SWOT-Analysen und die Szenarien die richtigen Schlüsse gezogen und die richtigen Erkenntnisse gewonnen wurden, sind schließlich im Februar 2012 Expertengespräche mit zwei direkt involvierten Akteuren durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse werden im Folgenden nochmals zusammenfassend dargestellt.

Die SWOT-Analysen haben ergeben, dass sich beide Flächen in ihrer Struktur und Lage sehr unterscheiden. Auf der einen Seite die städtebaulich integrierte Kasernenfläche mit guter Straßenanbindung im attraktiven Umfeld, die mit 37 ha zwar verhältnismäßig groß ist, mit der aber im Kontext kommunaler Planung noch umgegangen werden kann. Auf der anderen Seite geht es um den Flugplatz, der am westlichen Rand der Stadt Gütersloh liegt, und mit 344 ha ein Vielfaches größer ist, als die erste Fläche. Darüber hinaus unterscheidet sich der Flugplatz grundlegend von der zuvor genannten Kasernenfläche. Sowohl seine innere städtebauliche Struktur, als auch die Umgebung sind durch große Freiflächen gekennzeichnet. Auch ist der Flugplatz, nicht so gut an den Straßenverkehr angebunden und weiter von der Innenstadt entfernt. Aufgrund der Heterogenität der betrachteten Konversionsflächen in Gütersloh, ist es nicht verwunderlich, dass für die Zukunft sehr unterschiedliche Folgenutzungen denkbar sind.

Für den Standort der Nachrichtenkaserne wurden zwei Szenarien entwickelt, die den Schwerpunkt auf eine Quartiersentwicklung gelegt haben. Hierzu gehören sowohl die Durchmischung der Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, als auch eine städtebauliche Integration zur Stadt hin. In Szenario A1 wurde das Augenmerk auf ein *Bildungsquartier* gelegt, welches mögliche Hochschul- und andere (private) Bildungseinrichtungen im Zentrum hat. Ergänzt durch Wohn-, Gewerbe-, und Freizeiteinrichtungen könnte so ein Quartier entstehen, welches gute städtebauliche und urbane Qualitäten aufweist. Das Alternativszenario A2 für die Kasernenfläche hat keine Bildungseinrichtungen, sondern den demographischen Wandel, mit welchem die Kommune umzugehen haben wird, im Blickfeld. Auf der Fläche der heutigen „Mansergh Barracks“ lassen sich verschiedenste Angebote und Wohnformen realisieren, die in an-

gemessener Weise auf die zukünftigen sozio-demographischen Entwicklungen in Gütersloh reagieren. Auch hier ist ein ‚funktionierendes‘ Quartier das Ziel, allerdings mit einer anderen Zielgruppe als in Szenario A1.

Aufgrund der gänzlich anderen Eigenschaften des Flugplatzes, wurde deutlich, dass diese sich auch in den Szenarien widerspiegeln werden. So kommt der Flugplatz weniger für Wohnnutzung, sondern vielmehr für gewerbliche Nutzungen, oder auch als Fläche für Freizeitaktivitäten und Naturschutz in Frage. Szenario B1 beschreibt demnach das Zukunftsbild vom Flugplatz als einer Fläche für emittierendes Gewerbe und großflächige Ansiedlungen. Hier könnte demnach ein Ort für Firmen sein, die Flächen nachfragen, die sie woanders nicht bekommen können. Die großen, ohnehin schon versiegelten Flächen dort, zusammen mit dem vorhandenen Gleisanschluss, bilden eine interessante Kombination, die für ‚spezielle‘ Gewerbeansiedlungen spricht. Auch die periphere Lage des Flugplatzes spricht für dieses Szenario.

Das Alternativszenario B2 hingegen deutet in eine völlig andere, vielleicht utopischere, aber nicht unmögliche Richtung. Vor dem Hintergrund steigender Energiepreise, könnte der Flugplatz Flächen bieten, um Forschungs- und Produktionsanlagen für Alternativen zu fossilen Energieträgern anzusiedeln. Als Beispiel wurde Wasserstoff gewählt, welcher unter dem Einsatz von erneuerbaren Energien industriell hergestellt werden kann. Wenn man Beispiele für die Erprobung von Wasserstoff in anderen Regionen und den steigenden Kostendruck durch die Verknappung fossiler Energieträger betrachtet, scheint dieses Szenario ein interessanter Ansatz für einen gänzlich neuen Wirtschaftszweig in Gütersloh. Beiden Szenarien für die Flugplatzfläche ist gemein, dass diese groß genug ist, um verschiedene Bedarfe, d.h. ökonomisch-wirtschaftliche Belange neben ökologischen Belangen zu realisieren.

Für die vier entwickelten Szenarien bleibt festzuhalten, dass verschiedene Strategien auf den Flächen verfolgt werden sollten. So ist verdeutlicht worden, dass bei der Entwicklung beider Flächen unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt werden sollten, um einer innerstädtischen Konkurrenz untereinander vorzubeugen und um darüber hinaus die Alleinstellungsmerkmale der Flächen hervorzuheben. Dies könnte ebenso mehr Aufmerksamkeit auf kommende Projekte lenken und die Chance einer gelungenen Konversion erhöhen.

Auch kann darauf verwiesen werden, dass das (Planungs-)Instrument der Perspektivwerkstätten, oder im Fall dieser Arbeit die Szenarioentwicklung, gut geeignet sind, um in einer frühen Phase eine kommende Rahmenplanung vorzubereiten. So können Ideen für eine Nachfolgenutzung kommuniziert werden, die u.U. in einer formellen Planung nicht beachtet worden wären. Auch können diese Verfahren dazu dienen, formelle Planung, aufgrund einer breiten Beteiligung von Experten im Vorfeld, zu beschleunigen und in die ‚richtigen‘ Bahnen zu lenken. Nicht vergessen werden sollte hierbei, dass sich der untersuchte Konversionsprozess noch ganz am Anfang befindet. Es ist daher als gutes Zeichen zu werten, dass - trotz der vermeintlich langen Zeit bis 2020 - der erste Konversionsbericht der Stadt Gütersloh schon im März 2011 veröffentlicht wurde und somit der Planungsprozess zur Findung einer Nachfolgenutzung direkt nach dem angekündigten Abzug der Briten begonnen hatte. Auch sind die früh eingeleiteten Schritte, wie bspw. die durchgeführten Workshops und die noch anstehende Bürgerbeteiligung sicherlich Aspekte, die helfen können, den kommenden Planungsprozess effektiver zu gestalten, Fehler zu vermeiden und vielleicht auch neue Ideen einzubringen.

Es zeichnet sich ab, dass die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten nicht alle Aufgaben alleine bewältigen können wird. Vielmehr wird die Flugplatzfläche aufgrund ihrer Eigenschaften ein Vorhaben mit regionaler Bedeutung werden. Die eingegangene, und von den verantwortlichen Akteuren als positiv beschriebene, partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt Gütersloh und NRW-Urban kann für einen Wandel im Umgang mit Konversionsvorhaben in den letzten 20 Jahren gesehen werden und, sofern sich dieses Modell als erfolgreich erweisen wird, von weiteren betroffenen Kommunen adaptiert werden.

Wie das Brachfallen von ‚gewöhnlichen‘ Gewerbe- oder Industrieflächen, so ist auch die Konversion militärischer Liegenschaften Ausdruck eines gesellschaftlichen und damit auch wirtschaftlichen Strukturwandels, mit dem die Kommunen mit einer in die Zukunft gerichteten Planung begegnen müssen. Es bleibt interessant abzuwarten, welchen Weg die Stadt im Konversionsprozess einschlagen und welche Ergebnisse dieser Prozess in 10-15 Jahren aufzeigen wird. Sofern die Nachfrage nach bestimmten Flächen und die Bedarfe an zukünftigen Wohn- und Gewerbekonzepten von den Verantwortlichen richtig eingeschätzt werden,

bestehen gute Chancen, dass sich die Flächen nach dem Abzug der Briten für die Stadt eher als Chance, denn als Risiko herausstellen werden.

Oder um es mit anderen Worten zu sagen: „Wenn man alles durchgearbeitet hat, und am Ende des Konversionsprozesses angelangt ist, wird auf jeden Fall für die Stadt kein Verlust entstehen. [...] Aber die Chancen kommen nicht von alleine, man muss die Voraussetzungen dafür treffen. [...] Insofern ist es eher eine Chance, aber ohne Automatismus“ (Zirbel 2012).

Literaturverzeichnis

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden lange Quellen im Fließtext abgekürzt und im Literaturverzeichnis alphabetisch geordnet.

ASKB (Aachener Stiftung Kathy Beys) (Hg.) (2011): Brundtland Bericht I Brundtland Report : Unsere gemeinsame Zukunft, 1987.

http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/brundtland_report_1987_728.htm [27.04.12].

Bachmann, Günther (2008): Das Ziel-30-ha: Nachhaltigkeit auf dem Prüfstand. (Vortrag. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe „Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen“ am 26.11.2008 in Hof an der Saale) Hof an der Saale.

BDLA (Bund Deutscher LandschaftsArchitekten e.V.) (Hg.) (1999): Flächenpool und Ökokonto. Chancen für umwelt- und kostenbewußte Kommunen. Berlin.

http://www.bdla.de/pdf/bdla_oekokonto_broschuere_1999.pdf [27.04.12].

Bertelsmann AG (Hg.) (2012): Zahlen & Fakten.

<http://www.bertelsmann.de/Bertelsmann-AG/Zahlen-%2526-Fakten.html> [27.04.12].

Bertelsmann Stiftung (Hg.) (2012): SWOT-Analyse. Methoden zum Projektmanagement, Anleitung zur Durchführung der Methode. <http://www.bertelsmannstiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-BEAE3522-068941AB/bst/SWOT-Analyse.pdf> [27.04.12].

Bertelt-Glöß, Meinolf (2011): Hintergrundinformationen (1. Perspektivwerkstatt am 29. September 2011). Gütersloh.

Bezirksregierung Detmold (Hg.) (2008): Regionalmonitoring Ostwestfalen-Lippe 2008. Regionsvergleichende Analyse der Indikatoren der Beschäftigtenentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung. Detmold.

Bezirksregierung Detmold (Hg.) (2010): Bevölkerungsentwicklung in Ostwestfalen-Lippe bis zum Jahr 2030. Auswertung der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für die Kreise und Gemeinden. Detmold.

Bezirksregierung Detmold (Hg.) (2011): Monatsbericht Ostwestfalen-Lippe. Stand: 02.11.11. Detmold.

Bezirksregierung Köln (Hg.) (2012): Topographisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen. <http://www.tim-online.nrw.de> [27.04.12].

- BFG** (British Forces Germany) (o.J.): Die britischen Streitkräfte in Deutschland. o.O.
- Blasche**, Ute G. (2006): Die Szenariotechnik als Modell für komplexe Probleme. Mit Unsicherheiten leben lernen. In: Wilms, Falko E. P. (Hg.): Szenariotechnik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern: 61-92.
- Blechs Schmidt**, Peter (2012): Truppenübungsplatz im Angebot. Wenn die Bundeswehr Kasernen schließt, ist das für die Kommunen oft ein Problem – und manchmal eine Chance. In: Süddeutsche Zeitung, Nr. 34, 10.02.12: 6.
- BMF** (Bundesministerium der Finanzen) (2005): Monatsbericht des BMF. Januar 2005. Berlin.
- BMI** (Bundesministerium des Innern) (Hg.) (2010): 6 Methoden und Techniken. 6.3 Analysetechniken. 6.3.4 Stärken/Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse). <http://www.orghandbuch.de> [27.04.12].
- BMVg** (Bundesministerium der Verteidigung) (2011): Sachstand zur Neuausrichtung der Bundeswehr. Nationale Interessen wahren - Internationale Verantwortung übernehmen - Sicherheit gemeinsam gestalten. Berlin.
- BMVg** (Bundesministerium der Verteidigung) (2011a): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011. Berlin.
- Bock**, Stephanie; **Preuß**, Thomas (2011): Flächenverbrauch: Fakten, Trends und Ursachen. In: Bock, Stephanie (Hg.); Hinzen, Ajo (Hg.); Libbe, Jens (Hg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Berlin: 21-29.
- BORISplus.NRW** (Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW) (Hg.) (2012): <http://www.boris.nrw.de/> [27.04.12].
- BRBS** (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) (Hg.) (1997): Konversion – Stadtplanung auf Militärf Flächen. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Endbericht. Bonn.
- Bruckmann**, Dirk (2007): Entwicklung einer Methode zur Abschätzung des containerbasierten Aufkommens im Einzelwagenverkehr und Optimierung der Produktionsstruktur. Essen (=Verkehrswesen und Verkehrsbau, Universität Duisburg-Essen, 5). [Dissertation].
- Butenhoff**, Frank (2002): Die Lasten tragen Land und Kommunen. In: Städte- und Gemeinderat 56 (4/02): 8-11.

cittaslow-info (Hg.) 2010: <http://www.cittaslow.info/> [27.04.12].

Danielzyk, Rainer; **Dassau**, Petra; **Hochmuth**, Elke; **Müller**, Wolfgang (1996): Standortkonversion und regionaler Strukturwandel in Niedersachsen. Oldenburg (= Materialien / FORUM 21).

Deitmer, Michael (2002) „Konversion“ nicht gleich „Katastrophe“. In: Städte- und Gemeinderat 56 (4/02): 6-8.

Destatis (Statistisches Bundesamt) (Hg.) (2012): Nachhaltige Entwicklung in Deutschland. Indikatorenbericht 2012. Wiesbaden.

Dosch, Fabian; **Glöckner**, Susanne (2010): Neue Zugänge zum Flächenrecycling. In: Informationen zur Raumentwicklung (1/10): I-III.

Eichenauer, Martina (2012): Expertengespräch am 07. März 2012.

EnergieAgentur.NRW (Hg.) (2012): Wasserstoff – Ein Faktor in der Energiewirtschaft im 21. Jahrhundert. [http://www.brennstoffzelle-nrw.de/index.php?id=294&no_cache=1&tx_ttnews\[tt_news\]=323&tx_ttnews\[backPid\]=7&cHash=ed9452415a#](http://www.brennstoffzelle-nrw.de/index.php?id=294&no_cache=1&tx_ttnews[tt_news]=323&tx_ttnews[backPid]=7&cHash=ed9452415a#) [27.04.12].

Fischer, Lars (2002): Kein Patentrezept, aber ein Gerüst. In: Städte- und Gemeinderat 56 (4/02): 14-16.

Ganser, Karl (2001): „Hände weg, liegen lassen“. In: Der Architekt (4/01): 27-30.

Gärtner, Hubertus (2010): Abmarsch der Briten trifft Region hart. Umweltverbände und Landesregierung sehen nun aber gute Chancen für Nationalpark in der Senne. In: Lippische Landes-Zeitung vom 21.10.2010.
http://www.lz.de/lokales/kreis_lippe/3873714_Abmarsch_der_Briten_trifft_Region_hart.html [27.04.12].

Götze, Uwe (1991): Szenario-Technik in der strategischen Unternehmensplanung. Wiesbaden.

Graf, Hans Georg; **Klein**, Gereon; **Schöllhorn**, Arne (2006): Entscheidungsvorbereitung mit Szenarien im Team-Dialog. In: Wilms, Falko E. P. (Hg.): Szenariotechnik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern: 354379.

Grotefeld, Bernd (2011): Die Sicht des Eigentümers. (Vortrag auf der Fachtagung „Gut gerüstet – Konversionsstandorte in Ostwestfalen-Lippe. Erfahrungen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Region.“ am 10. Oktober 2011). Gütersloh.

- Heineberg**, Heinz (2006): Stadtgeographie. 3. aktualisierte und erweiterte Auflage. Paderborn (= Grundriss Allgemeine Geographie).
- Heinecke**, Albert (2006): Die Anwendung induktiver Verfahren in der Szenario-Technik. In: Wilms, Falko E. P. (Hg.): Szenariotechnik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern: 183-213.
- Hennings**, Gerd (2005): Wiedernutzung von Brachflächen. Von der Projektidee zur Realisierung. Einführung. http://www.aif-net.de/media/rv_vole_01_hennings.pdf [27.04.12].
- Henze**, Michael (2011): Statements des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. (Vortrag auf der Fachtagung „Gut gerüstet – Konversionsstandorte in Ostwestfalen-Lippe. Erfahrungen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Region.“ am 10. Oktober 2011). Gütersloh.
- Hinzen**, Ajo; **Preuß**, Thomas (2011): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement. In: Bock, Stephanie (Hg.); Hinzen, Ajo (Hg.); Libbe, Jens (Hg.): Nachhaltiges Flächenmanagement – Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Berlin: 41-50.
- Horn**, Peter; **Unmüßig**, Peter (2011): „Mix aus Gewerbe und Wohnen“. In: Süddeutsche Zeitung, Nr. 290, 16.12.11 (Immobilienbeilage): 1.
- IHK-OWL** (Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld) (Hg.) (2011): Zahlenspiegel 2011. Bielefeld.
- Jacoby**, Christian (Hg.) (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften. Forschungsvorhaben im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA, Schlussbericht Konzeptionsphase. München & Neuberg (= Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung 4/08).
- Kalman**, Michael (1997): Regionale Konversion in Deutschland. Vergleichende Analyse regionaler Politikprozesse zur zivilen Bewältigung des militärischen Strukturwandels. Münster (= Beiträge zur Konversionsforschung 6).
- Krajewski**, Christian; **Werring**, Jana (2010): Neue Stadtquartiere in Münster durch Konversion militärischer Liegenschaften. In: Heineberg, Heinz; Wienecke, Markus; Wittkamp, Peter (Hg.): Westfalen Regional. Band 2. Münster (= Siedlung und Landschaft in Westfalen, Band 37): 104-105.
- Kreisverwaltung Gütersloh** (Hg.) (2011): Der Kreis Gütersloh. Zahlen. Daten. Fakten http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/ZDF_2011_web.pdf [27.04.12].

- Langhagen-Rohrbach**, Christian (2005): Raumordnung und Raumplanung. Darmstadt.
- Lederer**, Katrin (2006): Heimatschutzstil / Heimatschutzarchitektur. http://www.zettelkasten-architekturtheoretische-begriffe.de/ZKaB_H/ZKaB_Heimatschutzstil_KL.html [27.04.12].
- Lieber**, Manfred; **Preuß**, Thomas (2010): Flächenrecycling – neue Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. In: Informationen zur Raumentwicklung (1/10): 59-69.
- Lindemann**, Rolf (2009): Gütersloh. In: Grothues, Rudolf (Hg.); Heineberg, Heinz (Hg.); Lindemann, Rolf (Hg.): Der Kreis Gütersloh. Münster (= Städte und Gemeinden in Westfalen 11): 77-130.
- Meiers**, Franz (2011): Projektbeispiele aus Sicht des Entwicklers. (Vortrag auf der Fachtagung „Gut gerüstet – Konversionsstandorte in Ostwestfalen-Lippe. Erfahrungen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Region.“ am 10. Oktober 2011). Gütersloh.
- Müller-Stoffels**, Marc; Schulz-Montag, Beate (2006): Szenarien. Instrumente für Innovations- und Strategieprozesse. In: Wilms, Falko E. P. (Hg.): Szenariotechnik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern: 381-397.
- MWMTV-NRW** (Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) (Hg.) (1997): Konversionsbericht Band III. Sieben Jahre Truppenabbau und Konversion in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- NMSFFG** (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit) (Hg.) (2003): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Hannover.
- NRW-Urban Service GmbH** (2011): Leistungsprofil. <http://www.nrw-urban.de/Leistungsprofil.13.0.html> [27.04.12].
- NRW-Urban GmbH & Co. KG** (NRW-Urban) (2012): Konversion NRW 2011. Stadt Gütersloh. Bestimmung der Ziele und Prozesse einer Nachnutzung militärischer Standorte durch ein Werkstattverfahren. Dortmund. (unveröffentlichter Abschlussbericht im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen).
- Osbelt**, Katrin (2011): Ein Besuch in Gütersloh – der Blick von außen. o.O. [unveröffentlichte Broschüre]

- o.V.** (2010): Briten ziehen Rheinarmee schneller aus OWL ab. Truppen sollen Standorte bis 2020 verlassen / Betroffene Reaktionen in der Region. In: Neue Westfälische (nw-news.de) vom 19.10.2010.
http://www.nw-news.de/owl/3867234_Briten_ziehen_Rheinarmee_schneller_aus_OWL_a_b.html [27.04.12].
- o.V.** (2011): Gütersloher Traditionsfirma Miele verbucht Rekordumsatz. Mit "gedämpfter Zuversicht" in die Zukunft. In: Neue Westfälische (nw-news.de) vom 22.08.2011.
http://www.nw-news.de/owl/regionale_wirtschaft/4877198_Guetersloher_Traditionsfirma_Miele_verbucht_Rekordumsatz.html [27.04.12].
- Prediger, Nicole** (2007): Konversion im Spiegel städtischen Flächenmanagements am Beispiel der Pioneer Kaserne in Hanau. (Diplomarbeit am Institut der Geographie der Universität Gießen) Gießen.
- pro Wirtschaft GT GmbH** (Hg.) (2011): Strukturbericht 2011 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh.
- pro Wirtschaft GT GmbH** (Hg.) (2012): Gewerbeflächen in Gütersloh.
<http://www.pro-wirtschaft-gt.de/guetersloh.html> [27.04.12].
- Reicher, Christa** (2012): Städtebauliches Entwerfen. Wiesbaden.
- RNE** (Rat für Nachhaltige Entwicklung) (Hg.) (2004): Mehr Wert für die Fläche: Das „Ziel-30-ha“ für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land. Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung. Berlin.
- Ruhr-Universität Bochum** (Hg.) (2012): <http://www.ruhr-uni-bochum.de/> [27.04.12].
- Sachs, Klaus** (o.J.): „Standortkonversion in Deutschland – eine Analyse des Umstrukturierungsprozesses in Militärstandorten“. Endbericht zum Forschungsprojekt der Deutschen Forschungsgesellschaft (DFG). Heidelberg.
- Simon, Tanja** (2007): Konversionsprojekte in Rheinland-Pfalz. Versuch einer Bewertung. Augsburg & Kaiserslautern (=Schriften zur Raumordnung und Landesplanung SRL 26).
- Sommer-Guist, Christine; Goethe-Institut e. V.** (Hg.) (2006) : Slow City – die Internationale der urbanen Langsamkeit. <http://www.goethe.de/kue/arc/dos/dos/sls/sdz/de1368906.htm> [27.04.12].

- Stadt Dortmund** (Hg.) (2004): Zukunftsstandort Phoenix Dortmund. Projektbeschreibung Stand Oktober 2004. Dortmund.
- Stadt Freiburg im Breisgau** (Hg.) (2012): Stadtverwaltung und Politik. Planen und Bauen. Vauban. http://www.freiburg.de/servlet/PB/menu/1243723_l1/index.html [27.04.12].
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2002): „...auf dem Sprung zur Großstadt.“ Stadtentwicklung in Gütersloh 1945 bis heute. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2007): FNP 2020 Zusammenfassende Erklärung. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2008): Demografiebericht 2008. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2011a): Handlungsleitfaden Wohnen. Zukunftsaufgaben der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2011b): Haushalt 2012. Entwurf. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2011c): 1. Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh. Bewältigung der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte. Gütersloh.
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2011d): Maßvolle Ausgabenpolitik bleibt das Gebot der Stunde. Haushalt 2012 eingebracht - Investitionen vor allem im Jugend- und Bildungsbereich - Konsolidierung zeigt Wirkung. Pressemeldung vom 26.11.2011.
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjMyMDE=.x4s?cid=3827> [27.04.12].
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2012): Studienort der FH Bielefeld.
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjIzOTQ5.x4s> [27.04.12].
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2012a): Wirtschaftsdaten.
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjExODYy.x4s> [27.04.12].
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (2012b): Zentrale Akademie für Berufe im Gesundheitswesen GmbH.
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjEwODIy.x4s> [27.04.12].
- Stadt Gütersloh** (Hg.) (o.J.): Materialsammlung für die Ausstellung "50 Jahre Stadtentwicklung Gütersloh". http://www.guetersloh.de/tiny/ke//upload/binarydata_gueterslohd4cms/41/18/00/00/00/00/1841/Stadtentwicklung_Guetersloh.pdf [27.04.12].
- Stadt Herten** (Hg.) (2011): Wasserstoffstadt Herten. <http://www.wasserstoffstadt-herten.de> [27.04.12].

- Steffens, Kai** (2011): Zusammenfassung Workshop. (Vortrag auf der Fachtagung „Gut gerüstet – Konversionsstandorte in Ostwestfalen-Lippe. Erfahrungen und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung der Region.“ am 10. Oktober 2011). Gütersloh.
- Steinebach, Gerhard** (2002): Brachflächenrecycling – von der militärischen zur zivilen Konversion. In: BundesBauBlatt 51(11): 19-25.
- Thielen, Toni** (2008): Konversionsflächen. Entwicklung, Vermarktung, Prozesse. Lohmar & Köln.
- Watter, Holger** (2009): Nachhaltige Energiesysteme. Grundlagen, Systemtechnik und Anwendungsbeispiele aus der Praxis. Wiesbaden.
- Werner, Bernd** (2002): Regionalentwicklung durch Konversionspolitik. Frankfurt am Main (= Studien zur Wirtschaftspolitik 75).
- Wiendl, Andreas** (2010): Nachhaltige regionale Entwicklung durch Nationalparks auf Konversionsflächen. Berlin.
- Wilms, Falko E. P.** (Hg.) (2006): Szenariotechnik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern.
- WiN** (WiN Emscher-Lippe Gesellschaft zur Strukturverbesserung mbH) (Hg.) (2008): Wasserstoff aus Klärgas, Bottrop. http://www.energieregion-el.de/contents/competencies/brennstoffzelle/projects/klaeranlage_bottrop.php [27.04.12].
- Wirkus, Lars** (2006): Was kommt, wenn das Militär geht? Liegenschaftskonversion in Deutschland und international. In: BICC Jahresbericht 2005/2006: 30-31.
- Wirkus, Lars** (2010): Liegenschaftskonversion stellt Anforderungen an Landesplanung und Strukturpolitik. In: BICC Jahresbericht 2009/2010: 26-27.
- Wuschansky, Bernd** (2009): Neue Nutzungen auf militärischen Konversionsflächen. Ein Blick auf erfolgreich abgeschlossene Projekte in Nordrhein-Westfalen. In: RaumPlanung (144/145): 141-146.
- Zirbel, Michael** (2012): Expertengespräch vom 01. März 2012.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	Seite
Abb. 1: Erscheinungsformen von Konversion und deren Wirkungszusammenh.	6
Abb. 2: Freigabe militärischer Liegenschaften in NRW	10
Abb. 3: Das Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit	13
Abb. 4: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag	15
Abb. 5: Verfahrensschritte im Konversionsprozess	19
Abb. 6: Zeitlicher Ablauf eines Konversionsprozesses mit Akteuren und Prozessen am Beispiel Gütersloh	20
Abb. 7: Strategische Steuerung von Konversionsprozessen	22
Abb. 8: Kosten-Nutzen-Erfassung in der Immobilienentwicklung	23
Abb. 9: Marktchancen von Brachflächen am ABC-Modell	24
Abb. 10: Verortung der Stadt Gütersloh im Kreis Gütersloh und dem Regierungsbezirk Detmold	30
Abb. 11: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner 1990 bis 2009	37
Abb. 12: Prognose der Entwicklung der Haushaltsgrößen 2008 bis 2030 für den Kreis Gütersloh	37
Abb. 13: Szenariotrichter	49
Abb. 14: Lage der Princess Royal Barracks und der Mansergh Barracks (MB) In Gütersloh	50
Abb. 15: Karte der Nachrichtenkaserne (Mansergh Barracks)	51
Abb. 15: Nachrichtenkaserne Hauptgebäude	52
Abb. 16: Zentrale Erschließungsachse	52
Abb. 17: Umnutzung der ehemaligen Lincoln-Kaserne in Münster	56
Abb. 18: Das Offizierskasino der Nachrichtenkaserne	56
Abb. 19: Karte des Flugplatzes (Princess Royal Barracks)	64
Abb. 20: Lager, Werkstätten und Wohngebäude	66
Abb. 21: Towergebäude	66
Abb. 22: Hubschrauberhangar	66
Abb. 23: Bunkeranlagen	66
Abb. 24: Wasserstoffkompetenzzentrum auf der Fläche der ehemaligen Zeche Ewald in Herten	74
Tab. 1: SWOT-Analyse der Nachrichtenkaserne	54
Tab. 2: SWOT-Analyse des Flugplatzes	68
Abb. A: Stilisierte Darstellung der Stadt Gütersloh mit Konversionsflächen	Deckblatt
Abb. B: Logo der Ruhr-Universität Bochum	Deckblatt

Anhang

Transkript Stadt Gütersloh

Art des Interviews: Leitfadengestütztes Experteninterview auf Basis eines vorher bereitgestellten Sachstandberichts

Befragter: Michael Zirbel,
Stadt Gütersloh – Leiter Stadtplanungsamt

Datum: 01. März 2012; 14-15 Uhr

Ort: Gütersloh

Interviewer: Wie zuvor schon angekündigt, soll dieses Gespräch dazu beitragen, herauszufinden, wie Experten mit ihrem fachspezifischen Hintergrund die vorgestellten Szenarien bewerten und ob die richtigen Schlüsse in den SWOT-Analysen gezogen wurden. Haben Sie etwas dagegen einzuwenden, wenn das folgende Gespräch aufgezeichnet wird?

Zirbel: Nein, natürlich nicht. Machen sie ruhig.

Interviewer: An welchem Punkt steht die Stadt im Moment im anstehenden Konversionsprozess?

Zirbel: Sie waren ja bei den letzten Veranstaltungen dabei gewesen und so fürchterlich viel ist seitdem auch nicht passiert. Die letzte war ja im November, meine ich mich erinnern zu können. Danach hat NRW-Urban den Bericht darüber geschrieben, der liegt jetzt auch vor. Da haben wir auch das „ja“ des Ministeriums für, den können wir dann auch veröffentlichen. Was in der Verwaltungsveranstaltung erörtert worden ist, und in den beiden anderen Workshops, die wir hatten; mehr an Erkenntnissen gibt es im Moment nicht. In den Workshops ist ja klar geworden, dass es im Moment zwei unterschiedlich besetzte Standorte gibt, die Nachrichtenkasernen (bei diesem Namen bleiben sie ja auch) und den Flugplatz. Darüber gibt es sehr unterschiedliche Vorstellungen. Die Kaserne scheint, wenn ich das richtig interpretiere, der unproblematischere Standort zu sein. Der ist erstens kleiner und eingebundener, während die Fläche des Flugplatzes schon aufgrund der Größe sehr viele Begehrlichkeiten weckt. Der Flugplatz hat aufgrund seiner Beschaffenheit auch einen sehr viel größeren Anteil an Freiflächen. Das ist ein Punkt, wo man erkennen kann, dass da zwei unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Das ist, denke ich, erstmal die einzige Kontur, die wir für beide Flächen haben. Für die Kasernenfläche gibt es das relativ stark konturierte Thema der Quartiersentwicklung, so will ich es mal nennen. Während dieses beim Flughafen im großen Sinne noch offen zu sein scheint. Es gibt Punkte, wie Gewerbeflächen, möglicherweise emittierendes Gewerbe. Aber das möchte eigentlich kein Mensch haben, egal wo es ist. Aber dieser Flughafen kann für so viele Ansprüche Potentiale bereithalten, die man im Moment noch gar nicht richtig füllen kann.

Interviewer: Sie müssen verschiedene Aspekte (wirtschaftliche, ökologische, fiskalische) bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigen. Können sie sagen, welche Schwierigkeiten auftauchen, wenn es darum geht, alle Belange gleichwertig zu berücksichtigen?

Zirbel: Das ist schwierig zu sagen. Wir sind ja gerade in dem Prozess, in dem wir herausfinden wollen, wo in Zukunft die Schwerpunkte gesetzt werden können. Ich denke vor dem Hintergrund der allgemeinen Diskussion, was die gewerbliche Entwicklung betrifft, muss man wohl das Gewerbe ansprechen. Das kann man, denke ich, so sagen. Dann werden die spannenden Fragen zu beantworten sein: Wie groß soll die spätere zu füllende Fläche werden? Wird es eine interkommunale, möglicherweise sogar regionale Gewerbefläche sein, wo sich dann die anderen Städte auch bedienen können, aufgrund der Größe der Fläche? Bei alledem ist die Größe der Fläche, die in Anspruch genommen werden könnte immer noch so klein, dass noch eine enorm große Restfläche übrig bleibt. Dann wird die interessant, was fange ich mit der viel größeren Restfläche an? Ich würde es vielmehr umdrehen: ich würde nicht sagen, es wird Probleme damit geben, was man mit der Fläche machen kann, mit welchen Nutzungen man diese füllt, sondern vielmehr, das größere Problem wird sein, was geschieht mit den Flächen, die übrig bleiben? Dann beginnen natürlich die Spekulationen: über Freizeitnutzung, über einen großen See, einen Golfplatz... Ich weiß nicht, was da alles noch kommen kann. Das scheint mir jedenfalls die schwierigere Aufgabe zu sein.

Interviewer: Also ist es noch zu früh, um zu sagen, wie sich der Prozess gestalten wird?

Zirbel: Zum Prozess lässt sich schon was sagen, nur nicht zum Ergebnis. Der Prozess wird so aussehen, dass wir in diesem Jahr mit einer großen Bürgerbeteiligung anfangen werden. Das ist ja in den Workshops so gefordert worden. Der Flughafen war ja Bestandteil der Stadt Gütersloh seit gut 70 Jahren. Nach dem Krieg, nachdem die Briten den zu dem ausgebaut haben, was er heute ist, hat der Flugplatz für die Bevölkerung eine große Rolle gespielt. Das war immer eine Militärfäche gewesen, die unter dem Begriff „Fliegerhorst“ stand. Für die Gütersloher war das, das habe ich lernen müssen, im etwas Besonderes. Das war ein exterritoriales Gebiet, mit einer enormen Lärmbelästigung. Und das ist in allen Köpfen, über alle Generationen drin geblieben: „der Flughafen ist etwas, das uns hier nicht gefällt“. Der war immer da, aber auch immer unbeliebt. Das ist auch der Grund, warum der Fokus der öffentlichen Betrachtung auf dem Flugplatz liegt, und nicht auf dem Kasernengelände, weil das weniger spektakulär ist. Das mündet dann in einem großen Interesse der Bürger und einer großen Nachfrage an Beteiligung. Das wird ein Schwerpunkt in diesem Jahr sein. Parallel dazu werden wir den Prozess mit NRW-Urban fortführen, um zu einem „sich konturierenden“ Nutzungskonzept zu kommen, welches wir dann weiter verdichten können, so will ich das mal umschreiben. Ich denke aber schon, dass wir zum Jahresende, wenn dieser Prozess abgeschlossen sein wird, zu Ergebnissen kommen werden, wo wir auf jeden Fall sagen werden können, bestimmte Dinge bei zukünftigen Nutzungen können ausgeschlossen werden. Man wird noch nicht sagen können, welche Schwerpunkte genau, aufgrund der städtebaulichen Situation, gesetzt werden. Man wird wahrscheinlich noch nicht sagen können, in welchem Umfang und mit welchen Planungsrechten die Flächen belegt werden. Also der Konkretisierungsgrad wird sich erstmal wahrscheinlich darauf beschränken, ein einfaches Nutzungskonzept zu erstellen.

Interviewer: Rechnen sie damit, weil sie ja erwähnten, dass der Flugplatz ein negatives Image hatte, dass dort etwas komplett anderes entstehen wird, bzw. dass sich die Bevölkerung dage-

gen sträuben würde, wenn dort emittierendes Gewerbe hinkommen würde? Bspw. Logistik mit Tag-und Nachtbetrieb?

Zirbel: Auf jeden Fall, aber das ist nicht mehr Sache des Flugplatzes. Der Flugplatz hatte eine große Lärmbelastigung. Wenn jetzt zu erwarten wäre, dass eine Lärmbelastigung durch eine Andere abgelöst würde, führte das bestimmt zu Protesten. Aber nicht vor dem Hintergrund der vormaligen Flugnutzung, sondern vor dem Hintergrund einer neuen Belastung. Ein Logistiker bedeutet ja auch neuen zusätzlichen Verkehr. Bei normalen Gewerbegebieten haben wir ja die Situation, dass die Arbeitnehmer den Verkehr verursachen und weniger das Gewerbe selber. Dann wird natürlich die Frage kommen: bleibt der Verkehr? Läuft der über die B513 ab? Gibt es Anschlüsse zu Autobahnen. Das gibt eine völlig neue Diskussion. Die würde aber auch kommen, wie bei jedem anderen Gewerbegebiet. Dann wären wir so weit, dass man sich vom Thema Flughafen gelöst hat und sagt: da ist ein neues Gewerbegebiet und das bringt bestimmte Belastungen mit sich.

Interviewer: Nun möchte ich gerne ihre Meinung zu den dargestellten SWOT-Analysen und Szenarien erfahren. Sind hier die richtigen Schlüsse gezogen worden, bzw. stellen die Szenarien Optionen für eine zukünftige Entwicklung dar?

Zirbel: Ja gut, wir können das Exposé mal gemeinsam durchgehen. Die Stärken sind ja Punkte, die auch schon in den Workshops angeklungen sind. Zentrale Lage kann man so oder so sehen. Es ist sicherlich nicht eine zentrale Lage im Sinne "zentral im Stadtkern" sondern es ist städtebaulich integriert. Überschaubare Größe ist schwierig. Da muss man relativieren, weil das schon ein gewaltiges Gebiet ist. Verglichen mit dem Flughafen sind 34ha eine überschaubare Größe, aber für sich betrachtet ist das schon eine satte Entwicklungsgröße. Die größten Industriebrachen lagen bei uns in der Vergangenheit zwischen drei und acht Hektar. Also wäre das in dem Sinne nicht mehr überschaubar. Besonders beide Flächen zusammen betrachtet ist ein gewaltiger Brocken. Denn wir müssen 34ha mit irgendeiner Nutzung füllen. Überschaubar wäre in dem Sinne der Flughafen auch, denn die Binnenstruktur der Fläche ist nicht fürchterlich kompliziert. Von der Summe her ist die Bebauung auch nicht viel mehr, als bei der Kaserne. Zu den Stärken: erhaltenswerten Gebäudebestand, kann man auch als Schwäche sehen, wenn man sagen würde: der stört eigentlich nur. Aber das wird ja von ihnen definiert. Würd ich auch nur teilweise sehen, nämlich das Kasino. Erhaltenswert heißt ja, ich kann was draus machen. Entweder weil es schön ist, kann ich eine besondere Nutzung reinbringen, oder ich kann die Gebäude schlicht technisch weiternutzen. Panzerhallen und Werkstätten können vor diesem Hintergrund auch als erhaltenswert angesehen werden. Große und stabile Gebäude können eigentlich immer erhaltenswert sein, man muss nur abwägen für welche Folgenutzung. Das Eine hat einen ästhetischen Wert, das Andere einen technischen. Das kann also Stärke und Schwäche sein, je nach Betrachtungswinkel. Mögliche Belastungen sind auch noch unbekannt, aber beim Flughafen ggf. ein größeres Problem. Die Formulierung eines steigenden Wohnflächenbedarfs würde ich eher als „anhaltend“ bezeichnen. Das muss man relativieren, da wir bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung nicht expandieren werden. Vielmehr müssen wir mit passenden Wohnangeboten auf den demographischen Wandel reagieren. Wir haben da

sicherlich einen Bedarf an Wohnbaufläche, aber in einer anderen Struktur. Anhaltender Gewerbeflächenbedarf stimmt in jedem Fall. Zu den Risiken: sinkender Handlungsspielraum der Stadt. Im Moment sieht es nicht danach aus, aber das folgt keinem Automatismus. Man weiß ja nicht, welcher Boom uns bevorsteht, aber genauso kann man auch die Risiken sehen. Die Entwicklungen auf den Flächen werden in Zukunft aber abhängig sein, von dem Handlungsspielraum der Stadt. Der ist mal so, mal so. Man kann das so sehen, dass das Risiko eines sinkenden Handlungsspielraums definitiv besteht. Genauso bei den anderen Punkten. Die gesamten Belastungen die eine Fläche aufweist sind immer auch Schwächen. Die Schwächen würde ich für die Fläche zusammenfassen unter den unbekanntem Belastungen. Unter den Chancen sind meiner Meinung nach die wesentlichen Punkte aufgegriffen worden. Das würde ich auch so sehen. Schauen wir uns mal den Flugplatz an [Anm.: die Punkte, die vorher schon in gleicher Form genannt wurden, sind nicht weiter aufgeführt]. Naturnahes Umfeld stimmt. Die Sache mit der Straßenanbindung kann man auch so sehen. Wenn noch die Terminologie vereinheitlicht wird, ist da alles drin. Die externen Risiken sind natürlich die gleichen, wie bei der anderen Fläche. Man sollte aber noch deutlich machen, warum in diesem oder jenen Fall das Eine eine Stärke darstellt und das Andere eine Schwäche. Zu den Szenarien: Zu der Kaserne sind die Szenarien ja durchaus ähnlich, im Sinne einer Quartiersentwicklung. Szenario 1: Die relevanten Dinge sind alle gut aufgeführt. Zum Inhalt: Die Frage ist, welche Bildungseinrichtungen dort gebündelt werden sollen. Eher die Schulen, oder die weiterführenden Bildungseinrichtungen? Das sollte noch spezifiziert werden. Den Quartiersgedanken kann man sich natürlich vorstellen, auch die Durchmischung der Nutzungsarten. Beim zweiten Szenario ist es etwas Ähnliches, allerdings eher unter anderen Vorzeichen, wie ich das verstanden habe. Den demographischen Wandel würde ich weniger als Chance sehen, sondern wir haben die Verpflichtung da drauf zu reagieren. Durchmischtes Quartier heißt bei den Stadtplanern ja „mit ergänzenden Einrichtungen“. Das sollte bei der Größe deutlich werden. Gerade vor dem Hintergrund der Zielgruppe dieses Szenarios. Ich würde das mit aufnehmen, dass man nicht nur Versorgungseinrichtungen meint, sondern auch bspw. die Gesundheitswirtschaft. Die mutige Einschätzung, dass die Fläche unter bestimmten Umständen gut aufgestellt ist, würde ich relativieren. Jetzt zum Flugplatz: da sehen wir jetzt in den Szenarien zwei Kontraste. Besonders im Gegensatz zur Kaserne. Das ist sicherlich auch konsequent, weil da sich sicherlich eine andere Nutzungshomogenität ergibt. Bei der Kaserne gibt es sicherlich eher einen Automatismus für bestimmte Nutzungen. Die Besonderheit, dass verschiedene Bedürfnisse mit dieser Fläche befriedigt werden können, sehe ich auch. Bei dem letzten Szenario wäre letztendlich die Frage zu stellen, ob auch 50-100ha mit einer Green-Tec-Nutzung gefüllt werden können. Auch wenn in den Workshops angeklungen ist, dass Projekte auf den Flächen eindeutige Ausrichtung besitzen sollten. Zu ihren Schlussfolgerungen: das ist ein sehr guter Punkt, dass die unterschiedlichen Flächen auch unterschiedliche Nachfolgenutzungen bekommen sollten. Ich finde das alles recht plausibel und konsequent. Das ist zwar nichts aufregend Neues, aber sauber gemacht, bevor man sich verzettelt. Auch beim querlesen habe ich keine Lücken entdeckt.

Interviewer: Ihre Einschätzung; Überwiegen für sie eher die Chancen oder die Risiken bei der Konversion der Beiden Flächen? Welche Chancen und Risiken wären das?

Zirbel: Ich will es mal so formulieren. Wenn man alles durchgearbeitet hat, und am Ende des Konversionsprozesses angelangt ist, wird auf jeden Fall für die Stadt kein Verlust entstehen. Damit ist Verlust im finanziellen oder landschaftlichen Sinne gemeint. So viel kann ich schon mal sagen. Das ist der Mindestfall. Denn es ist auf der einen Seite auch ein wirtschaftlicher Faktor, der verloren geht. In gesamt OWL einige 100 Millionen Euro an Kaufkraft, die verloren gehen werden. Davon geht auch den hiesigen Betrieben etwas verloren. Die Briten haben etwa 4.000 Zivilbeschäftigte unter Vertrag, die verlieren ihre Jobs, das ist ein riesengroßer Betrieb. Das sind eher die Risiken, denen man begegnen muss, den 4.000 Leuten wieder Arbeit zu geben. Die zudem in einer unglücklichen Altersstruktur sind und darüber hinaus auch ein geringes Maß an formaler Bildung haben. Als Chance kann man natürlich sehen, dass man eine solche Fläche der Natur zurückgeben kann. Jetzt haben wir noch gar nicht über die Wohnstandorte geredet. Das ist ja auch nicht Bestandteil ihrer Arbeit, aber da sehe ich ähnliche Risiken. Endgültig kann man noch nicht absehen, welche Chancen und Risiken auf uns zukommen werden. Was wir aber machen werden ist, dafür Sorge zu tragen, dass diese Sache sich als Chance entwickelt. Wenn man nichts dafür tut, kann das natürlich auch in einem Desaster enden. Man kann nicht sagen, dass jetzt automatisch Riesenchancen vor uns liegen. Man kann zwar auf der einen Seite sagen, da liegen jetzt Gewerbeflächen ohne Ende, aber dummerweise an der falschen Stelle und ganz weit weg von der Autobahn. Das ist im Prinzip eher das Risiko: da sind Gewerbeflächen, da geht keiner hin, aber da haben wir viel Geld für ausgegeben, aber die sind zu weit weg von der Autobahn. Das spielt eine immer größer werdende Rolle. Insofern ist es aber eher eine Chance, aber ohne Automatismus. Ein Verlust in dem Sinne wäre eine enorme fiskalische Belastung, monetäre Belastung, visuelle Belastung. Ich habe das selber mal gesehen, dass Kasernen der russischen Armee liegen gelassen wurden. Inzwischen ist dort alles überwuchert und Radwege wurden angelegt, aber letztendlich liegt alles in der Gegend rum. Das Risiko sehe ich hier aber nicht. Die Chancen und Risiken sind zwar wahrscheinlich gleich verteilt, aber es ist auch nicht so, dass man mit einem übermäßigen Optimismus an diese Sache herangehen müsste. Wenn wir andere Voraussetzungen hätten, mit einem eklatanten Mangel an Siedlungs- und Gewerbeflächen, eine Stadt im Talkessel, dass man sagen könnte, das wären DIE Entlastungsflächen. Aber so einen Handlungsdruck haben wir nicht. Ich sehe auch eine Chance der mentalen Öffnung der Gebiete. Es waren abgeschlossene Flächen, die wieder geöffnet werden. Aber die Chancen kommen nicht von alleine, man muss die Voraussetzungen dafür treffen. Wenn man die Risiken sieht, wofür ja die SWOT-Analysen auch da sind, dann muss der Prozess nicht automatisch gut enden. Man muss diese Flächen aber auch nicht unbedingt sofort in Anspruch nehmen. Es wird hier sicherlich nicht wie in anderen Boom-Städten passieren, dass die eine Nutzung endet und eine Folgenutzung direkt anschließt.

Transkript NRW-Urban

Art des Interviews: Leitfadengestütztes Experteninterview auf Basis eines vorher bereitgestellten Sachstandberichts

Befragter: Dr. Martina Eichenauer,
NRW-Urban – Projektleiterin Konversion OWL

Datum: 07. März 2012; 16:30-17:30 Uhr

Ort: Dortmund

Interviewer: Sind ihrer Meinung nach die richtigen Schlüsse aus den SWOT-Analysen gezogen worden und können die Szenarien aus ihrer Sicht Optionen für eine zukünftige Entwicklung auf den Flächen darstellen?

Eichenauer: Wir können ihre Unterlagen gerne mal durchgehen. Eine kleine Anmerkung hätte ich zu einer Formulierung. Man sollte schreiben: „in dieser frühen Phase wurden Perspektivwerkstätten von NRW-Urban im Auftrag des Landes durchgeführt“. Also vom Land bezahlt. Ansonsten sollten zum bessern Verständnis die Begrifflichkeiten vom Text und in den Kästchen vereinheitlicht werden. In dieser Phase habe ich noch Verständnisschwierigkeiten bei den SWOT-Analysen. Es macht den Eindruck, dass die beschriebenen externen Risiken noch alle abgewendet werden könnten. Meiner Meinung nach sollte man aber auch beschreiben, was im schlechtesten Fall passieren würde. Wenn z.B. die Risiken voll zuschlagen würden und die Nachfrage nicht so wie erhofft eintritt und man es versäumt gute Alleinstellungsmerkmale zu entwickeln. Dann müsste man doch mal schauen: was passiert dann eigentlich? Das hätte ich unter dem letzten Punkt eigentlich erwartet.

Interviewer: Diesen Punkt werde ich auf jeden Fall noch erwähnen.

Eichenauer: Der schlechteste Fall sollte schon angedeutet werden, vielleicht gerade, um Schaden abzuwenden. Wie gesagt: was passiert, wenn die Schwächen und Risiken zusammentreffen? Muss man dann sagen, dass man nichts mehr machen kann? Das man dann machtlos ist? Das sollte zumindest erwähnt werden und nicht unter den Tisch fallen. Ansonsten finde ich die SWOT-Analysen gut, die beschreiben die wesentlichen Punkte treffend. Bspw. dass die Größe der Fläche Stärke und Schwäche zugleich sein kann, klang ja schon in den Workshops an. Man weiß es einfach noch nicht. Wenn da großflächige Nutzungen hinkommen sollten, ist es eine Stärke. Z.B. Windkraftanlagen, die Fläche benötigen, je mehr desto besser. Oder emittierendes Gewerbe. Wenn es um kleinteilige Sachen geht, ist es schwierig, die Fläche vollzubekommen. Das ist schon situationsabhängig.

Interviewer: Kann es auch ‚abschreckend‘ sein, eine Fläche dieser Größe vermarkten zu müssen?

Eichenauer: Also wir haben im Moment Flächen im Angebot, die bis zu 80ha groß sind. Das ist also eine Menge Holz für so eine Stadt. Wir haben bei Graf Bismark, einem der letzten „großen“ Projekte, eine Fläche von 20 bis 30ha und da bleiben z.B. auch viele Waldflächen erhalten. Von

daher ist das schon eine Hausnummer. Ich teile da ihre Meinung. Das kommt drauf an. Entweder man hat Glück mit einer großflächigen Ansiedlung, oder mit Flächen für den Naturschutz. Ein Windpark oder Ähnliches, sofern es sinnvoll ist. Wobei man sagen muss, dass die Fläche für Windkraftanlagen schon fast wieder zu klein ist. Für solche Zwecke kann auch die vorhandene Bebauung wieder eine Schwäche darstellen, weil man die entfernen müsste, was mit weiteren Kosten verbunden wäre. Weil die Bebauung nicht unbedingt zu dem passen muss, was später dorthin kommt. Besonders kleinteilige neue Nutzungen könnten von den großen Hallen nicht unbedingt profitieren. Das wäre doch die Frage, ob man die teilweise vorhandene kleinteilige Bebauung als Schwäche interpretiert, während man die Hangars evtl. als Stärke ausweisen kann. Ansonsten habe ich zu dieser SWOT-Analyse keine Anmerkungen. Zu den Anderen. Stabile Bevölkerungsentwicklung sollte vielleicht in Relation gesetzt und erläutert werden. Eine Anmerkung hätte ich zu der Entfernung zu den nächsten Siedlungskernen. Die Entfernung zu den Zentren ist richtig angegeben, aber es muss noch beachtet werden, dass sich in der Nähe des Flugplatzes noch eine Siedlung befindet. Dazu habe ich ansonsten nichts weiter anzumerken. Sowohl zu den SWOT-Analysen und den Szenarien habe ich keine Fehler gefunden, das klingt soweit plausibel. Wobei wir uns im weiteren Konversionsverlauf in erster Linie der Flugplatzfläche widmen werden.

Interviewer: Mal eine grundsätzliche Frage. Hat sich der Umgang mit Konversionsprojekten von Seiten NRW-Urban in den letzten Jahren verändert?

Eichenuer: Das kann ich jetzt gar nicht so genau sagen, weil ich diese Projekte damals noch nicht betreut habe. Ich weiß also nicht genau, wie die Kollegen in den 90er Jahren damit umgegangen sind. Dazwischen war bei uns ja auch erstmal eine lange Pause. Was ich aber von Herrn Meiers mitbekommen habe, weil der ja damals da schon aktiv war, ist, dass es damals sehr viel umfänglichere Planungen und Untersuchungen in den Konversionsprozessen gab. Heute will man diese Herangehensweise durch die Workshops im vornherein schon mal etwas eindampfen, um nicht für jede Fläche diese umfänglichen Konzepte im Vorfeld erstellen zu müssen. Aber was da genau gelaufen ist, kann ich aus eigener Erfahrung nicht sagen.

Interviewer: Beschränkt sich in dieser Phase die Arbeit von NRW-Urban auf Beratungsleistungen für Kommunen?

Eichenuer: Die Arbeit sieht ungefähr so aus, wie Herr Meiers die auf dem Workshop vorgestellt hat. Es ist ein Prozess, in dem mit der Zeit die Beteiligung breiter angelegt wird, aber die Idee für die Fläche immer klarer. Dieser Prozess wird weiter gestaltet werden. Wie das im Weiteren aussehen wird, muss man sehen. In Gütersloh wird der nächste Punkt eine breite Bürgerbeteiligung sein. Wir haben ein Angebot abgegeben, welches die Untersuchung der Wohnungen umfasst. Die Mitwirkung bei der Bürgerbeteiligung haben wir erstmal nicht angeboten, weil wir noch nicht wussten, was die Stadt sich darunter konkret vorstellt. Als ich vor kurzem vor Ort war, haben die gesagt, dass das schon eine halbtägige Veranstaltung wird, auf der die Bürger praktisch, wie bei uns angeleitet sind, im Workshop Ideen für die Flugplatzfläche zu sammeln. Das soll dann nicht so laufen, dass die die Ergebnisse unserer Workshops vorgelesen bekommen.

men, sondern, dass die selber nachdenken und mitarbeiten können. Vielleicht kommen da ja auch neue Ideen, die man berücksichtigen kann. Deshalb war das für die Stadt wichtig, denn die Untersuchung der Wohnungsbestände kann man parallel durchführen. Aber bevor man in ein weiteres Grobkonzept für den Flugplatz geht – wir haben unseren Auftrag auch nur für den Flugplatz. Ergebnis für die Nachrichtenkasernen ist praktisch, dass sich das im Rahmen der städtischen Bemühungen regeln wird. Das ist auch im Rahmen der Stadtplanung zu handeln, und wenn, dann ist eine Beschäftigung damit noch etwas zu früh. Für den Flugplatz muss man sich jetzt schon mal Gedanken machen, diese auch in Richtung Umwelt untersuchen, eine Biotopuntersuchung durchführen und eine Altlastenuntersuchung. Wenn die Bürgerbeteiligung erfolgt ist und die Untersuchungen gelaufen sind, so dass man auch weiß, was artenschutzrelevant ist, dann kann man erst den nächsten Schritt gehen, mit einem Grobkonzept und einer Abgrenzung von Freiraum und „nicht-Freiraum“. Also es geht Richtung Grobkonzept Flugplatz mit der Frage: was kann man versiegeln und was nicht? Da waren ja ein paar ganz Kecke, die meinten sie könnten die ganzen 300ha versiegeln und auch nutzen, nach dem Motto: „was interessiert mich Umweltschutz“. In anderen Worten: man muss jetzt erstmal versuchen, die Bevölkerung auf den Stand zu bringen, den wir jetzt haben. Vorher kann man ja nicht weitergehen. Sonst sagen die ja alle, was soll das jetzt mit der Beteiligung? Jetzt haben wir aber gesagt, das werden große Veranstaltungen mit denen die schon Erfahrungen gemacht haben. Das wird erstmal eine große Auftaktveranstaltung sein. Wie das ankommt, kann man noch nicht so gut voraussehen. Da muss man erstmal schauen, wie die Resonanz sein wird, ob sich die Leute dafür interessieren und ob neue Vorschläge kommen. Die Veranstaltung selber werden wir nicht federführend betreuen. Da gibt es andere Büros, die da drauf spezialisiert sind, aber wir geben da dann inhaltliche Inputs rein. Dass die Veranstaltungen vor dem Hintergrund der Perspektivwerkstätten ablaufen, dass eröffnet neue Impulse. In Paderborn ist bspw. von Bürgerbeteiligung nicht die Rede. Die trauen sich noch nicht mal, den Bericht, den wir erstellt haben, ihren Politikern vorzustellen. Da ist ein komplett anderer Umgang mit der Thematik. Die versuchen jetzt etwas Zeit zu schinden. Ich kenne die aber alle nicht, deswegen weiß ich auch nicht, was für ein Umgang dort normalerweise herrscht. Und in Herford ist es auch so ähnlich, da gibt es jetzt erstmal eine verwaltungsinterne Untersuchung ihrer Flächen. Aber die sind sowieso in einer anderen Position. Nachdem die Ende November erfahren haben, dass Herford als Headquarter als letztes geräumt wird. Auch die Flächen sind mit denen in Gütersloh nicht zu vergleichen, da die eher kleinteilige Flächen im Stadtgebiet haben, die auch eher in Richtung wohnen gehen. Die können im Moment auch nicht viel machen. Deswegen haben wir Herford erstmal nicht auf der Agenda. Auch die Flächen in Paderborn sind ganz anders strukturiert, als die in Gütersloh. Wo wir jetzt erstmal weiterarbeiten, ist der Flugplatz in Gütersloh und die Wohnflächen dort.

Interviewer: Welche Ansprüche werden an die Flugplatzfläche gestellt? Herrschen verschiedene Begehrlichkeiten aufgrund der Größe vor?

Eichenauer: Also das ist jetzt der weitere Abwägungsprozess. Wir müssen uns die neu erstellten Gebäude auf der Fläche angucken, z.B. inwiefern die für eine temporäre Wohnnutzung

geeignet wären. Aber für mich ist eigentlich der erste Schritt, die Grenze festzulegen, wo letztendlich der Freiraum beginnen soll. Ich sehe das schon so, dass die jetzige Siedlungsfläche auch die zukünftige Siedlungsfläche darstellt. Diese Erkenntnis müssen aber erstmal alle anderen Akteure gewinnen, bspw. indem man die ökologischen und Altlastenuntersuchungen macht. Wenn sich rausstellen sollte dass die Vegetation dort schützenswert ist, sodass die Grünfläche nicht überbaut werden darf, dann stellt sich die Diskussion gar nicht. Das ist der erste Schritt im Konzept. Dann muss man das stufenweise weiterentwickeln. Wenn man die Ergebnisse dieser ersten Untersuchungen hat, dann kann man sich um die Gebäudebestände kümmern, indem man untersucht, in welchem Zustand sich diese befinden, was man evtl. weaternutzen kann und was man wohl abbrechen muss. Da geht's um Fragen, wie man einen vernünftigen Grundstückszuschnitt hinbekommt? Wenn man die Fläche privatisiert, muss man dann eine zweite Erschließungszeile haben? Die ist ja z.T. da, kann man die einfach so übernehmen? Das sind so Fragen, die in Zukunft kommen werden. Oder ob die Hallen, die vielleicht benötigt werden auch an der richtigen Stelle stehen. Oder stehen die in einem spitzen Winkel zu zukünftigen Erschließungsstraßen? Das muss noch geklärt werden. In Soest haben wir aus dieser Erkenntnis heraus die Fläche in Abschnitte unterteilt. Der Bereich, der am ehesten zugänglich ist, bzw. wo schon Nutzungen vorliegen, wird als erstes entwickelt, und die schwierigeren Fälle später. Solche Sachen kann man sich dann überlegen. Aber im Moment geht es darum weitere Informationen zu erlangen, besonders über die Gebäude, die Altlasten und ökologische Belange. Die Ergebnisse, der vom Kreis in Auftrag gegebenen, Altlastenuntersuchung werden im Herbst vorliegen. Das heißt vor Herbst kann man de facto keine weitere städtebauliche Planung machen, sondern jetzt die Zeit nutzen, um die Wohnungsbestände und die Gebäude auf der Fläche zu untersuchen und die Bürgerbeteiligung durchzuführen und die ökologischen Untersuchungen durchzuführen. Damit ist man schon beschäftigt, wenn man das in diesem Jahr parallel machen will. Erst wenn das vorliegt, können die verschiedenen Interessengruppen ihre Wünsche weiter artikulieren. Aber auch die fliegerische Nutzung ist ja noch nicht letztendlich geklärt. Während in der Verwaltung gesagt wird, die fliegerische Nutzung können wir vergessen, aber selbst von Seiten der Grünen gesagt wird, vielleicht kann man daraus einen Segelflugplatz machen. Da müssen noch einige Sachen beachtet werden. Da bin ich jetzt auch mal gespannt, wenn jetzt die Bürgerbeteiligung durchgeführt wird, wie die dazu stehen, insbesondere zur fliegerischen Nachnutzung. Nenn wenn der Flugplatz mit der Landebahn so liegengelassen würde, dann muss man die Freiflächen auch anders betrachten, als wenn die Flugbahn entfernt würde. Da sind noch einige Informationen, die eingeholt werden müssen, auch wenn wir noch mindestens acht Jahre vor uns haben.

Interviewer: Überwiegen für sie eher die Chancen oder die Risiken bei der Konversion der Fläche? Welche Chancen oder Risiken wären dies?

Eichenauer: Das ist schwierig zu sagen. Das wird wohl so 50:50 sein. Ich denke, wenn nichts geht, sage ich jetzt mal, dann wird die ökologische Bedeutung bleiben, was eine große Chance darstellt. Ich sehe das schon so, dass man versuchen könnte, der Natur etwas Gutes zu tun, indem man das so lässt und versucht, den südlichen Teil zu entsiegeln. Zumal ja die Lande-

bahn eine Abgrenzung zu den Auen darstellt. Das kann ich mir gut vorstellen, da sehe ich gute Chancen. Wenn das Gewerbegebiet nicht kommen sollte, aufgrund z.B. der Verkehrsanbindung, dann finde ich das für den Rest im Norden, für die bebaute Fläche, ein Risiko. So würde ich das mal interpretieren. Da ist jetzt auch nicht unbedingt von auszugehen, dass man alle Gebäude abreißen würde. Ich denke aber schon, dass der Wunsch bestehen wird, das baulich nachzunutzen. Und wenn das schiefgehen sollte, wird das da oben eine verfahrenere Situation.

Interviewer: Würde ihrer Meinung nach eine gelungene Konversion auch darstellen können, wenn im Zweifelsfall Naturschutz- und Ausgleichsflächen geschaffen würden?

Eichenauer: Ja, auf jeden Fall. Da ist keine Landwirtschaft betrieben worden, kein Düngereintrag. Und bis auf punktuelle Schadstoffeinträge ist da nicht viel zu erwarten. Deswegen bin ich mal gespannt, ob dort auch flächige Eintragungen stattgefunden haben. Das kann man aber gar nicht so richtig einschätzen. Ich denke, dass man im Zweifelsfall die Chance hat, Naturschutz zu betreiben. Mal eine große zusammenhängende Fläche im Zusammenhang mit der Emsaue zu haben. Problematischer würde ich den bebauten Bereich sehen. Für die Kasernenfläche sehe ich eine Nachfolgenutzung, wenn gewerblicher Druck erzeugt wird. Wie erfolgreich das dann sein wird, wird man sehen. Aber dafür kann man die wirtschaftliche Situation in zehn Jahren auch noch nicht abschätzen. Aber jetzt nur darauf zu setzen: wir brauchen große Straßenanbindungen und nur dann kann eine Nachfolgenutzung funktionieren, finde ich auch nicht hilfreich. Ich denke schon, dass man sich Gedanken dazu machen sollte, eine bessere Verkehrsführung an den Flächen zu haben und einen Ausbau der Knotenpunkte zu haben. Vielleicht macht es dann auch mehr Sinn, bestehende Straßen zu erweitern, statt neue quer durch die Pampa zu bauen. Ich denke schon, der Ansatz der Stadt Gütersloh, über die Verkehrssituation im Zusammenhang mit den Flächen nachzudenken, ist schon vernünftig. Vielleicht gibt es da adere Lösungen. Die Frage ist ja auch, wenn man den britischen Verkehr heraus rechnet, ob sich die Situation dann entspannen wird. Auch der modal-split muss dann betrachtet werden. Ich würde das zweigeteilt sehen. Die Chancen für die Freiflächen sind groß, und für die bebauten Flächen, da ist ein Fragezeichen hinter.

Leitfaden für das Interview mit Herrn Zirbel am 01. März 2012Teil A: professioneller Background

Aus ihrer Sicht als Leiter des Stadtplanungsamts Gütersloh:

- *Welche grundsätzlichen Ziele verfolgt die Stadt mit den britischen Militärf lächen?*

Sie müssen verschiedene Aspekte (wirtschaftliche, ökologische, finanzielle) bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigen:

- *Können sie sagen, welche Schwierigkeiten auftauchen, wenn es darum geht alle Belange unter einen Hut zu bekommen?*
- *Wenn nicht alle Punkte gleich gewichtet werden können, auf welche sollte aus Sicht der Stadt der Fokus gelegt werden, bzw. wie gestaltet sich der Entscheidungsprozess?*

Teil B: Meinungen zu den Szenarien

Nun möchte ich gerne ihre Meinung zu den dargestellten Szenarien erfahren:

- *Können sie aus ihrer / städtischer Sicht Optionen für die Entwicklung der Flächen in den Szenarien erkennen?*
- *Wenn nicht / negativ, warum nicht? Wo sehen sie andere Entwicklungen?*

Teil C: Ausblick

- *Welche nächsten bzw. zukünftigen Handlungsschritte wird die Stadt in der Entwicklung der Flächen gehen?*

Ausgehend vom heutigen Tag:

- *Überwiegen für sie eher die Chancen oder die Risiken in der Konversion der beiden Flächen? Welche Chancen / Risiken wären das?*

Leitfaden für das Interview mit Frau Dr. Eichenauer am 07. März 2012Teil A: professioneller Background

Aus ihrer Sicht als Mitarbeiterin bei NRW-Urban:

- *Wie sieht die Arbeit von NRW-Urban in Konversionsprozessen aus?*
- *Hat sich der Umgang von NRW-Urban mit Konversionsprojekten in den letzten Jahren geändert?*
- *Wann ist für NRW-Urban ein Konversionsprojekt erfolgreich abgeschlossen?*

Sie müssen verschiedene Aspekte (wirtschaftliche, ökologische, finanzielle) bei der Entwicklung der Flächen berücksichtigen:

- *Können sie sagen, welche Schwierigkeiten auftauchen, wenn es darum geht alle Belange unter einen Hut zu bekommen?*
- *Wenn nicht alle Punkte gleich gewichtet werden können, auf welche sollte aus ihrer Sicht der Fokus gelegt werden, bzw. wie gestaltet sich der Entscheidungsprozess?*

Teil B: Meinungen zu den Szenarien

Nun möchte ich gerne ihre Meinung zu den dargestellten SWOT / Szenarien erfahren:

- *Sind ihrer Meinung nach die richtigen Schlüsse aus den SWOT-Analysen gezogen worden?*
- *Können sie aus ihrer Sicht Optionen für die Entwicklung der Flächen in den Szenarien erkennen?*
- *Wenn nicht / negativ, warum nicht? Wo sehen sie andere Entwicklungen?*

Teil C: Ausblick

- *Welche nächsten bzw. zukünftigen Handlungsschritte wird NRW-Urban in der Entwicklung der Flächen gehen? Gibt es einen groben Zeitplan?*

Ausgehend vom heutigen Tag:

- *Überwiegen für sie eher die Chancen oder die Risiken in der Konversion der beiden Flächen in Gütersloh? Welche Chancen / Risiken wären das?*