

Militärkonversion in Gütersloh – Gut gerüstet für die Zukunft?!

Ein umsetzungsfähiges, städtebauliches
Nachnutzungskonzept für die Kaserne
„Mansergh Barracks“

Bachelorarbeit

Technische Universität Dortmund
Fakultät Raumplanung | SS 2012/2013

Betreuung | **Dipl.-Ing. Ilka Mecklenbrauck**
Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung
und Bauleitplanung

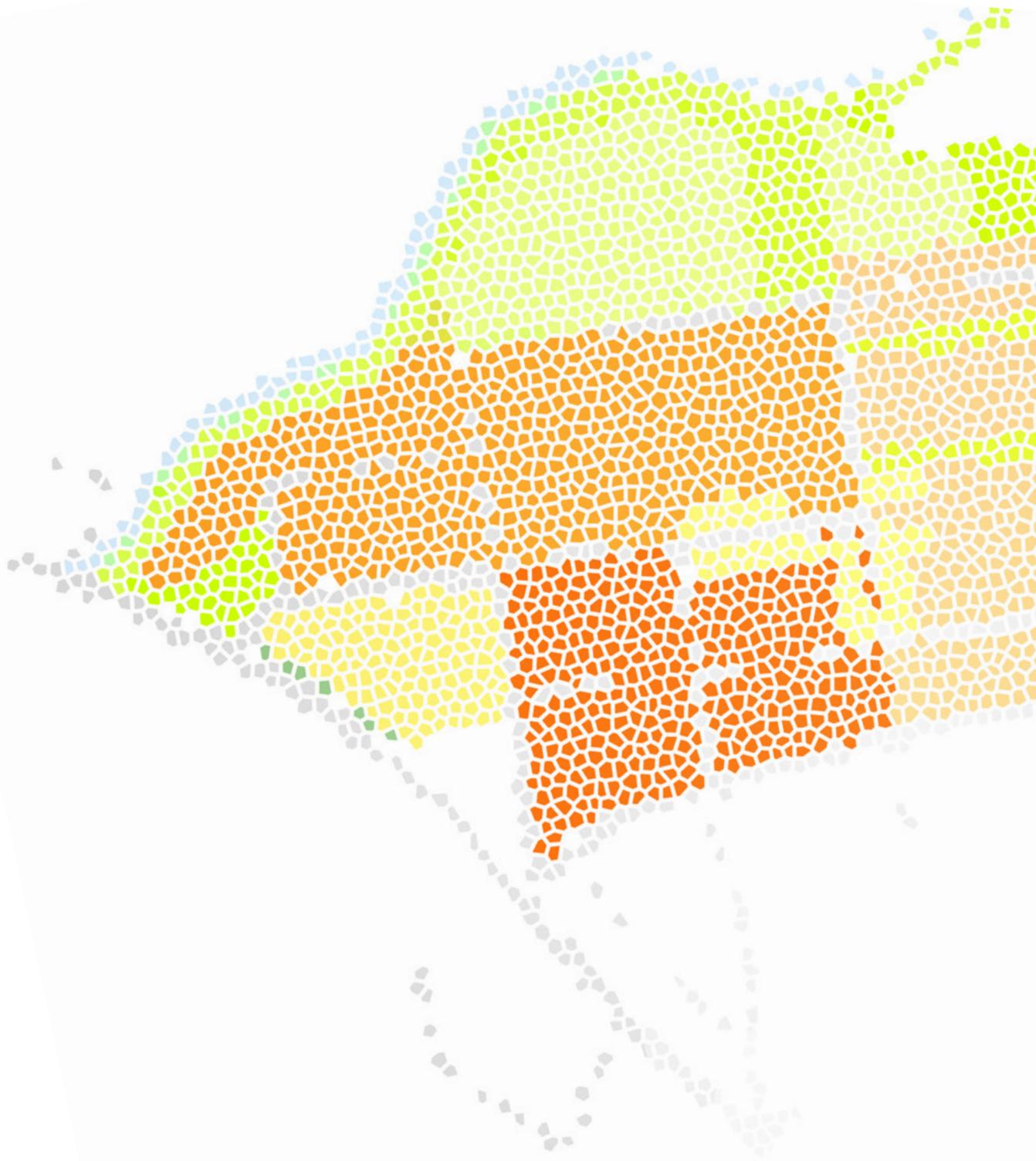
Dipl.-Ing. Stefan Thiel
Fachgebiet Immobilienentwicklung

Verfasserin | **Lea Ruthe**
Matrikelnr.: 128016
Matthias-Claudius-Straße 27
44791 Bochum
Tel.: 0234-6234130
e-mail: lea.ruthe@tu-dortmund.de

Abgabe | 12.07.2012

Abbildung in Titelblatt und Kopfzeile:
Nachnutzungskonzept der Kaserne *Mansergh Barracks*
(Quelle: eigene Darstellung)

Ausschließlich zum Zwecke der besseren Lesbarkeit wurde im vorliegenden Dokument auf die unterschiedliche geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet. Die gewählte männliche Form ist in diesem Sinne geschlechtsneutral zu verstehen.



Militärkonversion in Gütersloh
– Gut gerüstet für die Zukunft?!

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iii
Abkürzungsverzeichnis	iv
1 Einleitung	1
1.1 Hintergrund der Arbeit und aktuelle Problemstellung	2
1.2 Methodische Vorgehensweise	4
2 Analyse des Makrostandorts	6
2.1 Lage im Raum	6
2.2 Demographische Betrachtung	8
2.3 Wirtschaftliche Betrachtung	11
3 Analyse des Mikrostandorts	13
3.1 Lage im Raum	13
3.2 Städtebauliche Einbindung und angrenzende Nutzungen	13
3.2.1 Wohnen	13
3.2.2 Gewerbe	14
3.2.3 Freiraum/Grünstrukturen	14
3.2.4 Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen/Einzelhandel	15
3.2.5 Bildung/Sport/Freizeit	15
3.3 Bestandsanalyse der Kaserne <i>Mansergh Barracks</i>	16
3.3.1 Gebäudebestand	17
3.3.2 Nutzungen	18
3.3.3 Freiraum/Grünstrukturen	18
3.3.4 Ver- und Entsorgung/ Altlasten	19
3.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen	19
3.4.1 Regionalplanung – Gebietsentwicklungsplan Detmold	20
3.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan 2020 Gütersloh	20
3.4.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Konversions- prozess	21



4 Diskussion möglicher Flächennutzungen	23
4.1 Wohnen	23
4.2 Gewerbe	25
4.3 Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen/Einzelhandel	25
4.4 Hochschule/Forschung	26
4.5 Bildung/Sport/Freizeit	27
4.6 Freiraum/Grünstrukturen	27
4.7 Zwischenfazit	28
5 Konzept	29
5.1 Städtebauliche Zielsetzungen	29
5.2 Kosten und Nutzen im Rahmen einer Militärkonversion	30
5.3 Nachnutzungskonzept – Variante 1	32
5.4 Nachnutzungskonzept – Variante 2	36
5.5 Nachnutzungskonzept – Variante 3	40
5.6 Abschließende Bewertung und Entscheidung für ein Nachnutzungskonzept	44
6 Städtebauliche Rahmenplanung	46
6.1 Beschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung	46
6.2 Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung	48
7 Fazit	51
Quellenverzeichnis	52
Anhang	I

Abbildungsverzeichnis

- Abb.1: Standorte des britischen Militärs in Ostwestfalen-Lippe
- Abb.2: Räumliche Einordnung der Stadt und des Kreises Gütersloh
- Abb.3: Stadtteile der Stadt Gütersloh
- Abb.4: Bevölkerungsentwicklung 1980-2010 in der Stadt Gütersloh
- Abb.5: Bevölkerungsentwicklung 1978-2010 nach Altersklassen in der Stadt Gütersloh
- Abb.6: Bevölkerungsprognose 2008-2030 nach Altersklassen in der Stadt Gütersloh
- Abb.7: Räumliche Einordnung der Kaserne, des Fluplatzes und der Innenstadt in Gütersloh
- Abb.8: Luftbild des an die Kaserne grenzenden Wohngebiets
- Abb.9: Kasernengelände mit angrenzenden Stadtbereichen und Flächennutzungen
- Abb.10: Luftbild des Kasernengeländes
- Abb.11: Kasernengelände mit Nutzungsclustern
- Abb.12: Kasernenunterkünfte
- Abb.13: Offizierscasino
- Abb.14: Schulgebäude auf dem Kasernengelände
- Abb.15: Hupterschließungsstraße
- Abb.16: Gebietsentwicklungsplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld
- Abb.17: Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Gütersloh
- Abb.18: Im Konversionsprozess sinnvolle Instrumente des allgemeinen und des besonderen Städtebaurechts
- Abb.19: Nachnutzungskonzept - Variante 1
- Abb.20: Nachnutzungskonzept - Variante 2
- Abb.21: Nachnutzungskonzept - Variante 3
- Abb.22: Städtebauliche Rahmenplanung für die Kaserne *Mansergh Barracks*
- Abb.23: Kooperativer Konversionsprozess

Abkürzungsverzeichnis



Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BBodschG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BIP	Bruttoinlandsprodukt
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
et al.	et alii
f.	folgende Seite
ff	Folgeseiten
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
Mio.	Million
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftfahrzeug
ROG	Raumordnungsgesetz
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche



1 | Einleitung

„In terms of return from Germany, half our personnel should be back by 2015 and the remainder by 2020“

David Cameron, britischer Premierminister, am 19. Oktober 2010

Mit diesen Worten kündigte der britische Premierminister den vollständigen Abzug der stationierten britischen Streitkräfte bis zum Jahr 2020 aus Deutschland an. Hintergrund des Rückzugs aller britischen Truppen aus Deutschland ist das Ergebnis einer im Jahr 2010 durchgeführten Studie zur Überprüfung der Verteidigungs- und Sicherheitsstrategie der britischen Regierung. Großbritannien wurde von der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise stark getroffen und musste daher zahlreiche Einsparungsmaßnahmen, wie den Truppenabzug aus Deutschland, auf den Weg bringen, um der hohen Neuverschuldung und dem Konjunkturunbruch entgegenzuwirken.

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs sind Teile des britischen Militärs an Standorten in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen stationiert. Für die betroffenen Regionen und Kommunen bedeutet der Rückzug weitreichende räumliche, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen, die es durch planerische Eingriffe und Maßnahmen gilt anzunehmen. Im Mittelpunkt ihrer zukünftigen kommunalen Aufgaben wird die Militärflächenkonversion stehen, die die Erarbeitung umsetzungsfähiger und städtebaulich sinnvoller Nachnutzungskonzepte für ehemalige militärisch genutzte Standorte umfasst. Nur so können die negativen Auswirkungen, wie der Verlust an Arbeitsplätzen, an Kaufkraft und an regionaler Bedeutung gering gehalten werden. Zu den betroffenen Kommunen gehört auch die Stadt Gütersloh in der Region Ostwestfalen-Lippe. In Gütersloh befinden sich zwei Standorte, die derzeit von den britischen Streitkräften militärisch genutzt werden. Dabei handelt es sich um den Militärflughafen Gütersloh im Westen der Stadt und die innenstadtnahe Kaserne *Mansergh Barracks*.

Für die Bachelorarbeit wurde die Kaserne als Plangebiet ausgewählt, da für dieses Areal bisher noch keine konkreten Nachnutzungskonzepte erarbeitet wurden und die Ergebnisse der Arbeit daher für die Stadt Gütersloh von besonderer Bedeutung sein werden. Eine Aufgabe der militärischen Nutzung dieses Kasernengeländes wird dazu führen, dass rund 37 Hektar Fläche für neue innenstadtnahe Entwicklungen frei werden. Die vorliegende Arbeit dient der frühzeitigen Auseinandersetzung mit dem Thema der Militärkonversion in Gütersloh und der Beantwortung der Frage, wie das Kasernengelände zukünftig für zivile Zwecke nachgenutzt werden kann.

Ziel der Bachelorarbeit ist es, aufbauend auf einer räumlichen Analyse, umsetzungsfähige und standortgerechte Nutzungen zu ermitteln, die in einem ausgewählten Nachnutzungskonzept die Entwicklungschancen der Kaserne *Mansergh Barracks* aufzeigen. Dieses ausgewählte Nachnutzungskonzept wird als städtebauliche Rahmenplanung konkreter ausgearbeitet.

Aufbauend auf der Zielformulierung wurden folgende Forschungsfragen aufgestellt:

- Welche Nachnutzungen sind auf dem Kasernengelände umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll?
- Nach welchen Flächennutzungen wird zukünftig in Gütersloh eine Nachfrage bestehen?
- Welche Flächennutzungen eignen sich auf dem Standort der Kaserne?
- Wie ist die Einbindung der Nachnutzungen in vorhandene städtische Strukturen planerisch zu bewältigen?

Diese Forschungsfragen werden im Verlauf der Bachelorarbeit beantwortet und dienen dazu, in aufeinander aufbauenden Schritten das aufgestellte Ziel zu erreichen.

Das erste Kapitel gibt eine kurze Einführung in das Thema der Militärkonversion und in die damit verbundene aktuelle Problemstellung der Stadt Gütersloh. Anschließend daran wird die methodische Vorgehensweise, die der Arbeit zugrunde liegt, erläutert. Der weitere Aufbau der Arbeit gliedert sich in die zwei großen Teilbereiche der Analyse und des Konzepts. Im Rahmen der Analyse wird der Standort der Kaserne *Mansergh Barracks* auf groß- und kleinmaßstäblicher Ebene näher untersucht. Die Makroanalyse der Stadt Gütersloh erfolgt im zweiten Kapitel und umfasst die Betrachtung der räumlichen Lage im regionalen Kontext sowie die Untersuchung der demographischen und wirtschaftlichen Strukturen Güterslohs. In dem darauffolgenden dritten Kapitel wird die Analyse des Mikrostandorts durchgeführt, um die momentan vorhandenen Nutzungen und Raumstrukturen des Kasernengeländes und angrenzender Stadtbereiche herauszustellen. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die für eine zivile Nachnutzung der Kaserne erforderlich sind, erläutert. Die Ergebnisse der beiden Analyseteile werden in dem folgenden vierten Kapitel zusammengeführt und ausgewertet. Diese Auswertung dient dazu, die zukünftige Nachfrage nach unterschiedlichen Flächennutzungen in Gütersloh zu ermitteln und die Standorteignung dieser Nutzungen zu bestimmen. Dadurch ergeben sich umsetzungsfähige und städtebaulich sinnvolle Nachnutzungen, nach denen zukünftig eine Nachfrage bestehen wird und die sich für den Standort des Kasernengeländes eignen.

In dem darauf aufbauenden konzeptionellen Teil der Bachelorarbeit werden in einem ersten Schritt städtebauliche Zielsetzungen für die Umnutzung des Kasernengeländes aufgestellt sowie die Kosten und Nutzen einer solchen Konversionsmaßnahme erläutert. Anhand dessen werden drei unterschiedliche Nachnutzungskonzepte entwickelt und bewertet, von denen im weiteren Verlauf die umsetzungsfähigste und städtebaulich sinnvollste Variante ausgewählt und als städtebauliche Rahmenplanung konkreter ausgearbeitet wird. Nachfolgend werden die für eine Umsetzung des Nachnutzungskonzepts erforderlichen rechtlichen Planungs- und Verfahrensschritte herausgestellt, sowie Handlungsempfehlungen für die Zusammenarbeit der beteiligten Akteure gegeben. Ein abschließendes Fazit reflektiert die wesentlichen Ergebnisse der Arbeit.

1.1 Hintergrund der Arbeit und aktuelle Problemstellung

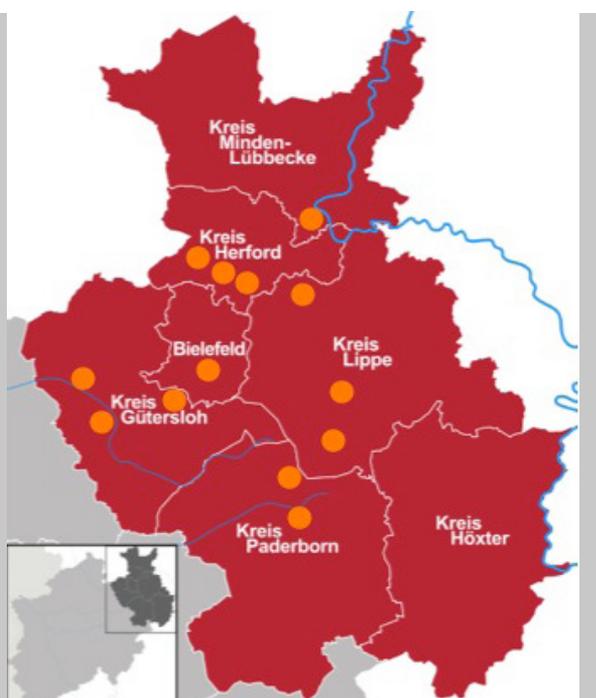


Abb.1 Standorte des britischen Militärs in Ostwestfalen-Lippe
(Quelle: Website Wikipedia, überarbeitete Darstellung)

Das folgende Unterkapitel gibt eine kurze Einführung in die aktuelle Problemstellung und die thematischen Hintergründe des zu bearbeitenden Themas. Den politischen Anlass stellt der von der britischen Regierung angekündigte Rückzug aller britischen Truppen aus Deutschland bis zum Jahr 2020 dar. Die Hälfte der stationierten Streitkräfte soll bis zum Jahr 2015 abgezogen werden und alle übrigen werden bis 2020 den Stützpunkt räumen. Allerdings steht der genaue Zeitpunkt des Abzugs noch nicht fest und soll in diesem Sommer verkündet werden. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 3) Derzeit betreiben die britischen Streitkräfte in Deutschland (*British Forces Germany*) siebzehn Standorte in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen, die vier Garnisonen zugeordnet sind. An diesen Standorten sind ca. 20.000 Soldaten der britischen Armee stationiert (vgl. Landkreistag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW 2011: 3). Dreizehn der siebzehn deutschen Standorte, die vom britischen Militär genutzt werden, befinden sich in der Region Ostwestfalen-Lippe, sodass diese von dem Abzug besonders stark betroffen ist (vgl. Abbildung 1).



Die Kommune, die im Fokus der vorliegenden Arbeit steht, ist die Stadt Gütersloh. Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges ist das britische Militär in der Stadt stationiert und momentan leben ca. 6000 britische Streitkräfte und deren Familienangehörige in Gütersloh. Neben dem Flugplatz und der Kaserne befinden sich in etwa 1000 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet verteilt, die derzeit von den Angehörigen der britischen Streitkräfte bewohnt werden. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 4ff)

Demzufolge kommen weitreichende räumliche, demographische und wirtschaftliche Veränderungen auf die Stadt Gütersloh zu, die mit dem Abzug der britischen Truppen verbunden sein werden. Zu den befürchteten Problemen zählen u.a. der Arbeitsplatzverlust von ca. 360 zivilen Angestellten, der Bevölkerungsverlust und der Rückgang der Kaufkraft in Gütersloh. Des Weiteren droht der Bruchfall der beiden militärischen Liegenschaften, wenn die planerische Herausforderung der Militärfächenkonversion nicht angenommen wird. Für die Stadt Gütersloh stellt sich seit der Bekanntgabe des Abzugs die Frage, wie den negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden kann und wie die Kaserne sinnvoll nachgenutzt werden kann. (vgl. NRW.URBAN 2012: 8)

Der Begriff Konversion geht etymologisch auf das lateinische Substantiv *conversio* zurück und beschreibt in seiner kontextunabhängigen Bedeutung einen Vorgang der Umkehrung oder Umwandlung. Der Konversionsbegriff wird jedoch je nach gesellschaftlichem oder wissenschaftlichem Themenfeld unterschiedlich verwendet. (vgl. Bläser/Kraus 2008: 11) Eine einheitliche Begriffsdefinition findet man in der Literatur nicht, nach Feser versteht man unter einer militärischen Konversion eine „...Umwidmung ehemals militärisch genutzter Flächen und Gebäuden sowie die Umstellung der Produktion von Wehrtechnikgütern in zivile Nutzungen mit ihren wirtschaftlichen und sozialen Folgen“ (Feser 1996: 1). Aus städtebaulicher Sicht betrachtet, handelt es sich bei Konversionsflächen um bisher militärisch genutzte Flächen, deren Nutzung aufgegeben worden ist und auf denen zivile Nachnutzungen entwickelt werden sollen (vgl. Reicher 2012: 244). Man könnte die Militärfächenkonversion verallgemeinernd als einen Planungs- und Umnutzungsprozess beschreiben, mit dem eine vorherrschende militärische Nutzung einer Fläche durch planerische Instrumente und Verfahren verändert und umgewidmet wird, um zukunftsgerechte Raum- und Nutzungsstrukturen zu schaffen (vgl. Jacob/Steinebach 1997: 3f).

Die Nachnutzung der Kaserne macht einen Teil der zukünftigen Gütersloher Stadtentwicklung aus, da sich dadurch die Stadtstruktur verändern wird. Unter dem Begriff Stadtentwicklung versteht man strukturelle oder räumliche Veränderungen einer Stadt oder eines Stadtteils. Strukturelle Veränderungen sind Auswirkungen z.B. im Bevölkerungsaufbau oder in der Beschäftigtenstruktur einer Stadt, wo hingegen sich der räumliche Wandel auf die Flächennutzungen oder die räumliche Bevölkerungsverteilung auswirkt. (vgl. Friedrichs 2005: 1059)

Die Militärfächenkonversion ist in Gütersloh eine aktuelle politische und stadtplanerische Aufgabe, die bereits von den beteiligten Akteuren durch erste Maßnahmen, wie einer Fachtagung oder einer Perspektivenwerkstatt, angegangen wurde (vgl. Interview Zirbel vom 25.4.2012). Grundsätzlich sehen die meisten Kommunen die Konversion und die damit verbundene Neuentwicklung der militärischen Liegenschaften als umfangreiche, schwierige und kostspielige Aufgabe an. Auch das abschließende Ergebnis ist meistens ungewiss und ohne Erfolgsgarantie. Zudem stehen oft die negativen demographischen und ökonomischen Auswirkungen, bedingt durch den Truppenabzug, im Vordergrund. Allerdings gibt es zahlreiche Kommunen, in denen die Konversion bereits erfolgreich gelungen ist.

Beispielhaft dafür sind die Städte Osnabrück und Tübingen. (vgl. Rada 2012: 10) Im Osnabrücker Stadtgebiet gibt es insgesamt sechs Kasernenareale mit einer Gesamtfläche von 160 Hektar. Seit dem Abzug im Jahr 2008 sind für die Kasernenflächen unterschiedliche Nachnutzungskonzepte und städtebauliche Rahmenplanungen erarbeitet worden. Auf deren Grundlage sind die weiteren Planungsschritte bis zur

Realisierung der Bauvorhaben in Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren erarbeitet worden. (vgl. Stadt Osnabrück 2008: 11ff) Die Tübinger Südstadt ist ein weiteres Konversionsprojekt, das erfolgreich beendet wurde. Auf einem 60 Hektar großen Kasernenareal ist ein vielfältiges, urbanes Stadtviertel entstanden. Die Tübinger Konversion gilt als Modell einer Kasernenumnutzung, die ausschließlich von der Kommune und ohne Einbezug privater Investoren vollzogen wurde. (vgl. Rada 2012: 10f.)

Anhand dieser und weiterer Beispiele wird deutlich, dass auch die Kaserne *Mansergh Barracks* in Gütersloh eine städtische Entwicklungschance darstellt. Der britische Truppenabzug aus Gütersloh bietet wesentliche Chancen, die innenstadtnah gelegene Kasernenfläche im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu zu gestalten. Dazu ist ein umsetzungsfähiges und städtebaulich sinnvolles Nachnutzungskonzept notwendig, welches im Verlauf der vorliegenden Arbeit entwickelt wird.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Im nachstehenden Text wird die methodische Vorgehensweise der vorliegenden Arbeit erläutert. Laut Fürst und Scholles sind Methoden Verfahrensweisen, die zum Erreichen bestimmter Ziele, Ergebnisse oder Planaussagen notwendig sind (vgl. Fürst/Scholles 2008: 200). Um das aufgestellte Ziel der Bachelorarbeit erreichen zu können, wurden Literatur- und Internetrecherchen, Ortsbegehungen, Experteninterviews, eine räumliche Analyse sowie eine SWOT-Analyse als methodische Verfahren angewandt.

Zu Beginn der Bearbeitung wurde eine **Literaturrecherche** durchgeführt sowie Literatur- und Internetquellen ausgewertet, wodurch der Einstieg in das Thema der Militärkonversion gefunden und eine erste thematische Auseinandersetzung mit der Stadt Gütersloh und der Region Ostwestfalen-Lippe vollzogen wurde. Des Weiteren diente eine **Ortsbegehung** dazu, erste Eindrücke vor Ort zu sammeln und eine Bestandsaufnahme der Gütersloher Innenstadt sowie der näheren Kasernenumgebung durchzuführen. Eine Ortsbegehung auf dem Kasernengelände wurde vom britischen Militär nicht gestattet. Bestandsaufnahmen und ihre Bewertung sind Grundlage städtebaulicher Planungen und haben das Ziel, örtlich spezifische Gegebenheiten, Chancen und Mängel des Untersuchungsraumes zu erheben und zu bewerten (vgl. Reicher 2012: 163). Daher stellen die Ergebnisse der Ortsbegehung wichtige Standortfaktoren dar und werden im Rahmen der Analyse des Makro- und Mikrostandorts in Kapitel 2 und 3 näher untersucht.

Eine weitere angewandte Methode ist die Durchführung von **Experteninterviews**. Dazu wurde im Vorfeld ein Interviewleitfaden als Orientierungsrahmen der Expertengespräche entwickelt. Dieser Leitfaden besteht aus themenspezifischen Fragen, deren Reihenfolge allerdings nicht starr vorgegeben ist und den Antworten des Interviewpartners angepasst werden kann (vgl. Mayer 2008: 37f.). Die drei befragten Experten stammen aus verschiedenen Berufsfeldern und sind im Stadtplanungsamt der Stadt Gütersloh und der Stadt Osnabrück sowie bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) tätig. Die unterschiedlichen Sichtweisen der Experten bezüglich Militärkonversionen im Allgemeinen und einer möglichen Nachnutzung des Kasernengeländes im Speziellen werden im Rahmen der vorliegenden Arbeit, im Einverständnis mit den Interviewpartnern, als Quellen genutzt. Die inhaltliche Zusammenfassung der Interviewfragen und antworten befinden sich im Anhang.

Die **Analyse des Raumes** auf Makro- und Mikroebene ist eine weitere methodische Vorgehensweise, die der Bachelorarbeit zugrunde liegt. Der inhaltliche Umfang und die Strukturierung der Analyse sowie der anschließenden Auswertung wurden bereits in der Einleitung erläutert. Folglich dient die Auswertung der analysierten Indikatoren dazu, die zukünftige Nachfrage nach unterschiedlichen Flächennutzungen in Gütersloh zu ermitteln und die Standorteignung dieser Flächennutzungen zu bestimmen.

Im Anschluss an die Analyse in Kapitel 2 und 3 und die Auswertung der ermittelten Ergebnisse in



Kapitel 4 folgt der konzeptionelle Teil der Arbeit. Dieser setzt sich, wie bereits in der Einleitung erwähnt, aus der Aufstellung der städtebaulichen Zielsetzungen, der Entwicklung der drei Varianten und der konkreten städtebaulichen Rahmenplanung zusammen. Die drei Nachnutzungskonzepte werden kartographisch dargestellt, textlich beschrieben und abschließend im Rahmen einer **SWOT-Analyse** bewertet. Bei einer SWOT-Analyse werden Faktoren und Aspekte identifiziert, die für die Zielerreichung wichtig sind und die sich in vier Kategorien einordnen lassen. Diese vier Kategorien sind die Stärken (**strengths**), Schwächen (**weaknesses**), Chancen (**opportunities**) und Risiken (**threats**). Die Stärken und Schwächen stellen interne Eigenschaften der Planungen oder des Plangebiets dar, die von den beteiligten Akteuren beeinflussbar sind. Dagegen sind die Chancen und Risiken externe Bedingungen, die vorgegeben und von den Akteuren nicht veränderbar sind. Wichtig dabei ist, dass die Stärken und Chancen die Zielerreichung begünstigen und die Schwächen und Risiken Gefahren für die Umsetzung der Ziele darstellen. (vgl. Fürst/Scholles 2008: 505)

SWOT-Analysen zählen zu den Bewertungsmethoden, die bei Planungen angewandt werden und die hauptsächlich über die Wirtschaftlichkeit einer planerischen Maßnahme urteilen. Weitere methodische Verfahren der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Planungsinvestitionen sind die Kosten-Nutzen-Analyse, die Nutzwertanalyse und die Kosten-Wirksamkeits-Analyse. (vgl. Caesperlein 2011: 113ff) Diese Methoden stammen aus der Wohlfahrtsökonomie, „...die das Ziel verfolgt, marktliche und nicht marktliche Allokationsmechanismen nach dem Kriterium Effizienz zu optimieren“ (Fürst/Scholles 2008: 415). Die Kosten-Nutzen-Analyse gilt als häufig eingesetztes Bewertungsinstrument und kommt als Entscheidungsmechanismus vor der Durchführung einer öffentlichen Maßnahme zum Einsatz. Im Rahmen der Kosten-Nutzen-Analyse wird der Frage nachgegangen, ob die Nutzen oder ob die Kosten eines Projekts überwiegen. Als Nutzen werden positive Effekte und als Kosten werden negative Wirkungen, die von der zu bewertenden Maßnahme ausgehen, in die Analyse eingestellt. In einem nächsten Analyseschritt werden die zu erwartenden Kosten und Nutzen in Geldeinheiten ausgedrückt, um beide Seiten vergleichbar zu machen. Aufbauend darauf werden die monetären Effekte bemessen und die wirtschaftliche Effizienz der Planung bewertet. Das Ergebnis ist folglich die Entscheidung für oder gegen die Durchführung einer planerischen Maßnahme. (vgl. Caesperlein 2011: 114ff)

Die beiden weiteren Analyseformen, die zu den ökonomischen Bewertungsmethoden von Planvorhaben zählen, sind die Nutzwertanalyse und die Kosten-Wirksamkeits-Analyse. Sie unterscheiden sich nur minimal voneinander und haben die Funktion, die Entscheidung von parallel zu untersuchenden Projektalternativen systematisch vorzubereiten. Dabei verzichten sie auf die monetäre Nutzen- und Kostenerfassung, wie sie bei der Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt wird und bewerten die Projektalternativen mittels einer Punkteskala oder eines Gesamtindikators. Das bedeutet, sie messen anstatt der Effizienz (Kosten-Nutzen-Analyse) die Effektivität eines Projekts. Als effektiv gilt ein Projekt, welches einen besonders hohen Beitrag zur Erreichung der aufgestellten Ziele leistet. (vgl. Fürst/Scholles 2008: 431)

Zur Bewertung der drei Nachnutzungskonzepte wird in der vorliegenden Arbeit als Bewertungsmethode die SWOT-Analyse ausgewählt und durchgeführt. Die Wahl lässt sich damit begründen, dass sie für den Umfang einer Bachelorarbeit angemessen ist. Außerdem kann eine monetäre Auswertung der prognostizierten Kosten und Nutzen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Arbeit nicht realisiert werden, da wegen der momentanen militärischen Nutzung des Kasernengeländes kein Datenmaterial für eine Erhebung vorliegt.

Die vor der Entwicklung der drei Nachnutzungskonzepte aufgestellten städtebaulichen Zielsetzungen in Kapitel 5.1 bilden zusammen mit einer allgemeinen Betrachtung der Kosten und Nutzen einer Konversionsmaßnahme in Kapitel 5.2 die Grundlage der SWOT-Analyse. Das Ergebnis der SWOT-Analyse dient als Entscheidungsfindung für das umsetzungsfähigste und städtebaulich sinnvollste Nachnutzungskonzept, welches in einem letzten Schritt der Arbeit als Rahmenplan räumlich konkretisiert wird.

2 | Analyse des Makrostandorts

Kapitel 2

„Jeder städtebaulichen Planung, jedem Prozess städtebaulichen Entwerfens liegt die Absicht zugrunde, in bestehende Zustände einzugreifen, einen Entwicklungsprozess anzustoßen, der zukünftigen Bedürfnissen und Forderungen bestmöglich dienen kann“ (Reicher 2012: 163). Insbesondere die planerische Entwicklung von Nachnutzungskonzepten auf militärischen Konversionsflächen ist erst dann umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll, wenn die Nachfrage nach den festgesetzten Nutzungen besteht. Es bedarf Investoren, die Teile dieser Flächen kaufen und mit Renditeerwartungen die Planungen umsetzen und es sind Nachfrager in Form von Unternehmen oder Haushalten notwendig, die sich auf den Flächen ansiedeln und die Gebäude kaufen oder anmieten. (vgl. Wiechers 2008: 427ff) Das bedeutet, dass die Analyse der räumlichen, demographischen und wirtschaftlichen Strukturen eines Standorts von großer Bedeutung ist, da ihr Ergebnis Aufschluss über die bestehende und zukünftige Nachfrage nach verschiedenen Flächennutzungen gibt. Der erste Teil der Analyse wird im folgenden Kapitel durchgeführt. Er beinhaltet, dass die Informationen zum lokalen und regionalen Umfeld der Kaserne auf großräumiger Maßstabsebene zusammengetragen werden. Die Stadt Gütersloh stellt dabei den Makrostandort der Kaserne dar. Im Rahmen dieses ersten Analyseteils wird die Lage der Stadt Gütersloh im regionalen Kontext und daran anschließend ihre sozioökonomischen Rahmenbedingungen betrachtet. Diese werden im Hinblick auf die demographische und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Gütersloh in den nächsten Jahren untersucht.

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Gütersloh befindet sich in der Region Ostwestfalen-Lippe, im nordöstlichen Landesgebiet Nordrhein-Westfalens. Geographisch ist die Stadt am Rande der westfälischen Bucht gelegen und grenzt an den Mittelgebirgszug des Teutoburger Waldes. Gütersloh ist eine Mittelstadt, die dem Regierungsbezirk Detmold zugehörig ist. Die Umgebung der Stadt Gütersloh ist überwiegend von einer ländlichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur geprägt, wobei das angrenzende Oberzentrum Bielefeld davon die Ausnahme darstellt. (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 7f.)

Nach dem Konzept der Zentralen Orte ist Gütersloh ein Mittelzentrum und hat somit eine Versorgungsfunktion gegenüber den Gemeinden im Umland. Sie deckt die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturu-



Abb.2 Räumliche Einordnung der Stadt und des Kreises Gütersloh
(Quelle: Website Wikipedia, überarbeitete Darstellung)

ren ab, die im Umland nicht vorhanden sind. (vgl. Blotevogel 2005: 1309) Wie man in der nebenstehenden Karte erkennen kann, ist Gütersloh als Kreisstadt des gleichnamigen Kreises Verwaltungszentrum von 13 Gemeinden mit insgesamt 353.766 Einwohnern (Stand 2010). Die Stadt Gütersloh stellt mit rund 96.500 Einwohnern, gefolgt von der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit rund 47.520 Einwohnern, die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Gütersloh dar. (vgl. Kreis Gütersloh 2012: 6ff) Eine ausführlichere Darstellung der demographischen Situation und Entwicklung Güterslohs folgt in Kapitel 2.2. Im Zuge der kommunalen Gebietsreform im Jahr 1973 wurde der Kreis Gütersloh gebildet. Seitdem umfasst er auch



die ehemaligen Kreise Halle und Wiedenbrück, sowie die Gebiete der heutigen Städte Harsewinkel und Schloß Holte-Stutenbrock. Der Kreis Gütersloh gehört flächenmäßig zu den größten Kreisen in Nordrhein-Westfalen und grenzt an die Nachbarkreise Herford, Lippe, Paderborn, Soest und Warendorf sowie an den Landeskreis Osnabrück und an die kreisfreie Stadt Bielefeld. (vgl. Kreis Gütersloh 2012: 5)

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Gütersloh ist ihre gute verkehrliche Erreichbarkeit ein entscheidender Standortvorteil. Die Stadt ist sowohl an die Bundesfernstraßen über die Bundesautobahn A2 und an das Schienenverkehrsnetz mit der IC-Verbindung der Köln-Mindener-Eisenbahnlinie angebunden. Dies ermöglicht eine überregionale Vernetzung mit dem westlich liegenden Ruhrgebiet, der Region Hannover sowie der Hauptstadt Berlin. Auch die näher gelegenen Zentren Bielefeld, Paderborn und Osnabrück sind über die A2/A33 zu erreichen. Zudem ist die Stadt über die Bundesautobahn A2 direkt mit den umliegenden Gemeinden in der Region Ostwestfalen-Lippe verknüpft. Diese Erreichbarkeit ist räumlich dadurch begründet, dass das Stadtgebiet Güterslohs zu dem Siedlungsband gehört, welches sich nahezu durchgängig entlang der A2 erstreckt. (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 7)

Wie man in der nebenstehenden Graphik erkennen kann, untergliedert sich das Stadtgebiet in die Ortsteile Avenwedde, Ebbesloh, Friedrichsdorf, Gütersloh, Hollen, Isselhorst, Niehorst und Spexard. Die Stadtstruktur Güterslohs ist von einem kompakten Siedlungskern geprägt, der zu den kommunalen Grenzen hin in periphere, ländliche Siedlungsbereiche ausläuft. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 6) Die Stadt Gütersloh umfasst eine Gesamtfläche von ca. 112 km² und die Flächenaufteilung ist überwiegend von nicht versiegelten Flächen (ca.64%), wie Ackerflächen oder Wäldern geprägt. Nur etwas mehr als ein Drittel der Stadt setzt sich aus Siedlungs- und Verkehrsflächen (ca.36%) zusammen (vgl. Website Statlas. NRW). Eine stadträumliche Zäsur stellen die Bahnschienen dar, die den Siedlungskern in ost-westlicher Richtung durchlaufen und ihn in zwei Teilbereiche untergliedern. Zum kompakten Sied-



Abb.3 Stadtteile der Stadt Gütersloh
(Quelle: Website Wikipedia, überarbeitete Darstellung)

lungskern gehört auch die verdichtete Innenstadt, die von Grünflächen, wie beispielsweise den Stadtpark, den Botanischen Garten oder den Grünzug entlang der Dalke durchzogen wird. Die Dalke ist ein kleinerer Nebenfluss der Ems, der das Gütersloher Stadtgebiet in nord-östlicher Richtung durchquert. Die Umgebung des Siedlungskörpers besteht wesentlich aus landwirtschaftlichen Flächen. In den letzten Jahren orientierte sich die Siedlungsentwicklung weitestgehend nach Osten bzw. Südosten, da die im westlichen Stadtgebiet bestehenden Lärmschutzzonen des britischen Militärflugplatzes eine Wohnbebauung verhindern. (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 10)

Die räumliche Einordnung zeigt, dass Gütersloh im regionalen Kontext eine wichtige Stellung einnimmt, da ihr als Kreisstadt zahlreiche Gemeinden und Ortsteile zugehörig sind. Positiv für die Stadt ist ihre verkehrliche Erreichbarkeit, da sie sowohl an die umliegenden Städte und Gemeinden als auch an bundesweit wichtige Ballungsräume angebunden ist. Zudem verdeutlicht die räumliche Betrachtung des Stadtgebiets, dass abgesehen vom kompakten Siedlungskern, eine überwiegend ländliche und kleinteilige Raumstruktur für Gütersloh charakteristisch ist. Die Siedlungsbereiche waren im zeitlichen Verlauf der letzten Jahrzehnte von einer wachsenden Entwicklung geprägt und haben so das gesamte Gütersloher Stadtgebiet entlang wichtiger Verkehrsachsen räumlich ausgedehnt.

2.2 Demographische Betrachtung

Im folgenden Kapitel werden die demographischen Ausprägungen der Stadt Gütersloh näher betrachtet. Dazu werden die derzeitige Bevölkerungsstruktur und die zukünftig prognostizierte demographische Entwicklung dargestellt. Die Analyse der Bevölkerungsstatistik erfolgt auf Ebene der Gesamtstadt Gütersloh. Für eine bessere Einordnung und Bewertung der demographischen Faktoren, werden diese in einen regionalen Vergleich gesetzt.

Der Bevölkerungsstand und dessen zukünftige Entwicklung sind für die Auswahl der Nachnutzung auf dem Kasernengelände von Bedeutung. Insbesondere für eine zukünftige Wohnnutzung sind sie entscheidende Faktoren, die auf die Nachfrage- und Angebotsseite des Gütersloher Wohnungsmarktes einwirken. Ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt bestehen darin, dass sie wesentlich die Zahl der Haushalte, also die Nachfrager, und den Bedarf an Wohnraum, den die Anbieter zur Verfügung stellen sollten, bestimmen (vgl. Just 2008: 474ff).

In der Vergangenheit war die **Entwicklung der Bevölkerung** in Gütersloh von einem Bevölkerungszuwachs bestimmt. Bezogen auf den Zeitraum ab 1978 hat sich die Einwohnerzahl stetig von etwa 77.000 auf den heutigen Stand von etwa 96.400 erhöht (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 6ff). Bei der Betrachtung der letzten Jahre von 2000 bis 2010 fällt auf, dass die Stadt einen Bevölkerungsanstieg von 1,36% zu verbuchen hat, was einem absoluten Zuwachs von 1.292 Personen entspricht (vgl. Abbildung 4). Vergleicht man diese Entwicklung mit den Gemeinden und Städten in der Region Ostwestfalen-Lippe wird deutlich, dass die beiden größten Städte Gütersloh und Bielefeld die meisten absoluten Einwohnerzuwächse zu verzeichnen haben. Größere relative Bevölkerungszuwächse von bis zu 6% bestimmen insbesondere die Entwicklung in den kleineren Nachbargemeinden Verl, Rheda-Wiedenbrück und Rietberg. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 8) Es ist feststellbar, dass für die gesamte Bevölkerungsentwicklung in einer Untersuchungsregion zum einen die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und zum anderen die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung bestehend aus den Zuzügen und Fortzügen ausschlaggebend sind (vgl. Bürkner et al. 2007: 12).

Eine **negative natürliche Bevölkerungsentwicklung** bestimmt seit mehr als zehn Jahren die demographische Struktur Nordrhein-Westfalens und der Region Ostwestfalen-Lippe (vgl. Kreis Gütersloh et al. 2011: 21).

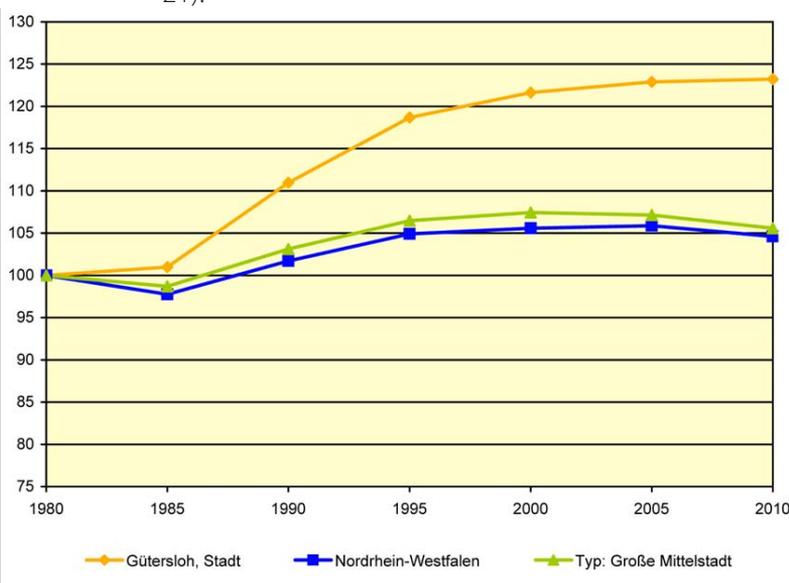


Abb.4 Bevölkerungsentwicklung 1980-2010 in der Stadt Gütersloh
(Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 5, überarbeitete Darstellung)

Zeitlich etwas verzögert, seit 2005, ist auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gütersloh von einem negativen Saldo bestimmt. Das bedeutet, dass die Zahl der Sterbefälle über der Geburtenzahl lag. Zukünftig ist von einer Fortführung dieses Trends auszugehen, da infolge des gesamtgesellschaftlichen Prozesses des demographischen Wandels der Sterbeüberschuss durch die steigende Anzahl älterer Einwohner zunehmen wird. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 9)

Entscheidend für die dennoch positive Gesamtentwicklung der Bevölkerungszahl in Gütersloh ist der **Wanderungssaldo**. Dieser war im Zeitraum 2000 bis 2010 (mit Aus-



nahme des Jahres 2005) durchweg positiv und hat somit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen. Insgesamt haben sich die Wanderungen von und nach Gütersloh erhöht, allerdings ist tendenziell eine Abnahme des positiven Wanderungssaldo erkennbar. Zukünftig scheint es demnach ein geringeres oder sogar negatives Bevölkerungswachstum in Gütersloh zu geben. (vgl. Stadt Gütersloh 2008a: 12) Eine Differenzierung der **Wanderungsbewegungen nach Altersklassen** zeigt, dass die Stadt Gütersloh besonders von den Zuzügen der Personen in der Altersklasse 30 bis 50 Jahre sowie bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren profitiert. Zudem erzielte Gütersloh Gewinne bei jungen Haushaltgründern zwischen 18 und 25 Jahren sowie in der Altersklasse 25 bis 30 Jahre. Diese Wanderungsgewinne von jungen Haushalten im erwerbsfähigen Alter wirken sich positiv auf den Gütersloher Wohnungsmarkt aus, da eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum die Konsequenz dieser positiven Wanderungsbewegung ist. Allerdings zeigen sich auch Wanderungsverluste in den höheren Altersklassen 50 bis 65 Jahre und über 65 Jahre. Das bedeutet, dass Gütersloh als Wohnstandort für ältere Menschen eher unattraktiv ist.

Ein weiterer Aspekt, der charakteristisch für den demographischen Wandel ist, ist die Alterung der Gesellschaft. Bedingt durch sinkende Geburtenzahlen steht in Zukunft ein geringerer Anteil junger Menschen einem höheren Anteil älterer Menschen gegenüber (vgl. Bürkner et al. 2007: 12). Dies zeigt sich auch in Gütersloh, denn es verändert sich nicht nur die Zahl der Einwohner in Gütersloh, sondern auch in der Altersstruktur lassen sich deutliche Verschiebungen erkennen. Wenn man die Zeitspanne 1994 bis 2010 betrachtet, stellt man fest, dass die Zahl von Personen, der höheren Altersklassen teilweise stark angestiegen ist. Wie man in der untenstehenden Graphik erkennen kann, ist der Anteil der Senioren, also derjenigen über 70 Jahre, von 15,9% auf 19,5% gestiegen. Zudem ist die Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren von 3,7% auf 5,1% gewachsen. Demgegenüber steht die Zahl der jüngeren Personen, die im Betrachtungszeitraum zurückgegangen ist. Insbesondere die Zahl der Einwohner im reproduktiven Alter zwischen 25 und 45 Jahren ist mit 11% stark rückläufig. (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 7f.) Demnach ist auch zukünftig in Gütersloh mit sinkenden Geburtenzahlen zu rechnen.

Für ein umsetzungsfähiges Nachnutzungskonzept des Kasernengeländes ist es besonders entscheidend, **Bevölkerungsprognosen** zu betrachten, da sie die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren prognostizieren. Die Bevölkerungsvorausberechnungen haben eine große Bedeutung in Bezug auf die Abschätzung, welche Flächennutzungen zukünftig in Gütersloh und insbesondere auf dem Kasernengelände nachgefragt werden. Es bedarf daher eines Kenntnisstandes der Bevölkerungssituation ab dem Jahr 2020 in Gütersloh, da die britischen Truppen voraussichtlich bis zum Jahr 2020 das Kasernengelände verlassen werden. Die Prognose bis 2030 des Statistischen Landesamt Nordrhein-Westfalens zeigt für Gütersloh eine leicht ansteigende Bevölkerungszahl bis 2030 (vgl. Abbildung 6). Bis 2020 wird ein Bevölkerungsanstieg von 0,8% prognostiziert und ab dem Jahr 2020 bis 2030 sinkt der Anstieg auf 0,2% ab. (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 9) Trotz dieser faktischen Zunahme der Bevölkerung handelt es sich um einen Rückgang der positiven Bevölkerungsentwicklung, da das Bevölkerungswachstum zwischen 2000 und 2010 noch 1,36% betrug und diese Werte bis zum Jahr 2030 sukzessiv abnehmen werden. Die südlichen und westlichen Umlandgemeinden im Kreis Gütersloh werden voraussichtlich sogar ein

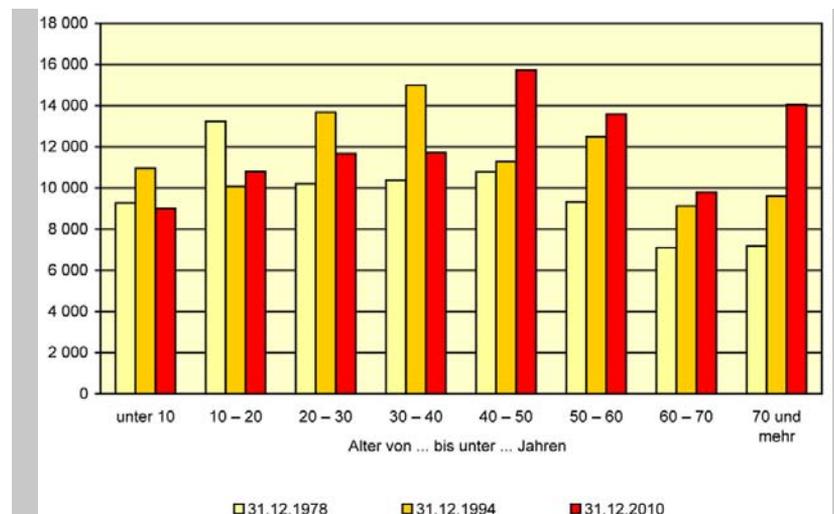


Abb.5 Bevölkerungsentwicklung 1978-2010 nach Altersklassen in der Stadt Gütersloh (Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 8)

konstantes Bevölkerungswachstum von teilweise mehr als 5% zu verzeichnen haben (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 13). Diese Entwicklung steht ganz im Gegensatz zu dem landesweiten prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2030 um 3,7% (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 9).

Bezogen auf die einzelnen Altersklassen macht die Prognose deutlich, dass sich der Trend der Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen wird. Das bedeutet eine Abnahme der Anzahl an Personen in den jüngeren Altersklassen und eine starke Zunahme des Anteils älterer Einwohner. Hervorzuheben ist hierbei der Anstieg der Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren. Sie wird sich voraussichtlich bis 2025 mehr als verdoppeln. Der Rückgang der jüngeren Bewohner zeichnet sich dadurch aus, dass laut Prognose des Statistischen Landesamtes, die Anzahl an Personen in der Altersklasse 18 bis 25 Jahre bis 2020 um 12,4% und bis 2030 um 13,9% abnehmen wird. Folglich wird sich der in den letzten Jahren erzielte Bevölkerungsgewinn in dieser Gruppe zukünftig nicht fortführen. Ähnlich verhält sich die Entwicklung der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen. Demnach wird ein Rückgang bis 2020 um 5,3% und bis 2030 um 15,5% prognostiziert. Auch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) in Gütersloh wird bis 2030 um 16% zurückgehen. (vgl. ebd.) Es kann also festgehalten werden, dass – obwohl die Bevölkerung insgesamt leicht zunehmen wird – die junge Bevölkerung (bis unter 45-jährige) abnehmen wird. Insbesondere dieser Rückgang, verbunden mit dem Anstieg der älteren Personen, wird bis 2030 zu einer Differenzierung der Nachfragstrukturen auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt führen (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 14).

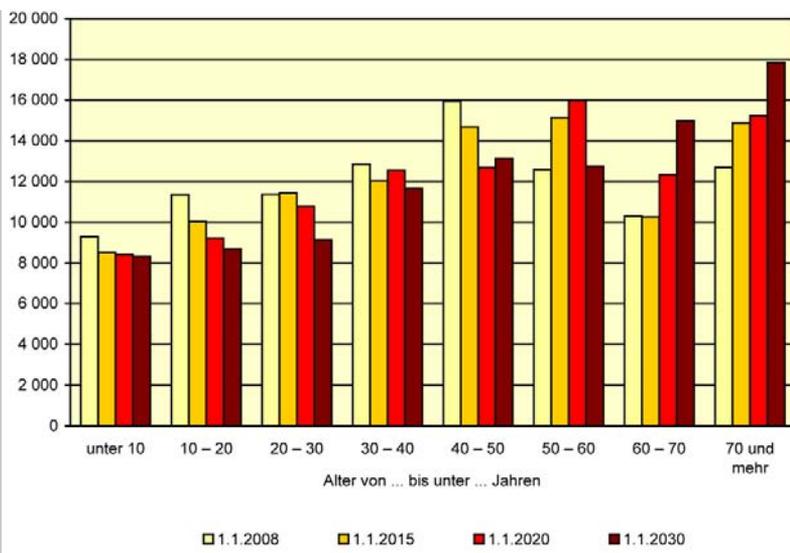


Abb.6 Bevölkerungsprognose 2008-2030 nach Altersklassen in der Stadt Gütersloh (Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 9)

Die demographische Struktur der Stadt Gütersloh ist außerdem von den beiden Militärstandorten geprägt. Zurzeit leben rund 6.000 Personen in Gütersloh, die dem britischen Militär angehören. Dazu zählen neben dem militärischen Personal auch Verwaltungspersonal und ihre Angehörigen. Es ist anzunehmen, dass ihr Verlassen der Stadt die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung abschwächen wird. (vgl. NRW. URBAN 2011: 8) Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle britischen Personen aus Gütersloh ihren Wohnstandort nach Großbritannien verlagern werden. Viele leben mit ihren Angehörigen und Familien seit mehreren Jahrzehnten in Gütersloh und

haben dort ihren Lebensmittelpunkt. Daher wird voraussichtlich auch nach der Schließung der beiden Militärstandorte eine große Gruppe der britischen Militärangehörigen in Gütersloh wohnen bleiben. Wie sich ihr Abzug aus der Stadt auf die kommunale und regionale Wirtschaftsleistung auswirken wird, wird im folgenden Kapitel 2.3 näher erläutert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die Gütersloher Bevölkerung in den letzten Jahren positiv entwickelt hat, was ausschließlich durch den vorherrschenden positiven Wanderungssaldo bedingt war. Diese Wanderungsgewinne zeugen von einem momentan attraktiven Wohnstandort, den es für die Stadt gilt auch zukünftig beizubehalten. Allerdings zeigen sich auch in Gütersloh Auswirkungen des demographischen Wandels. Dabei ist anzumerken, dass die Stadt momentan und voraussichtlich auch in Zukunft weniger vom Rückgang der Bevölkerung als von den sich ändernden Altersstrukturen betroffen ist und sein wird.



2.3 Wirtschaftliche Betrachtung

Eine Studie im Auftrag des Bundesministeriums ergab, dass wirtschaftsstarke Kommunen nah an Ballungsräumen gelegen, die negativen Auswirkungen des Militärabzugs besser verkraften als strukturschwache, ländliche Regionen (vgl. BICC/IABG 1997: 7). Daher ist es notwendig im Rahmen der Analyse und Beurteilung des Standorts Gütersloh neben der demographischen Situation auch die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung der Stadt zu betrachten. Es ist sinnvoll die zu untersuchenden wirtschaftlichen Aspekte mit der Bevölkerungsstruktur Güterslohs zu verknüpfen, weil Wirtschaft und Demographie in wechselseitiger Beziehung zueinander stehen. Diese Wechselwirkung besteht darin, dass auf der einen Seite die Wirtschaftskraft einer Kommune durch ihre Bevölkerung entsteht und auf der anderen Seite eine positive Wirtschaftslage einen Standortvorteil darstellt, der Zuzüge von Einwohnern aus Umlandgemeinden bedingt (vgl. Plahuta 2004: 121). Im Folgenden wird zunächst die sozioökonomische Situation der Stadt Gütersloh untersucht und im Anschluss daran wird die vorherrschende Branchenstruktur der Gütersloher Unternehmen näher erläutert. Zudem ist es abschließend notwendig, die potenziellen Auswirkungen des Abzugs der britischen Truppen auf die Wirtschaftsleistung in Gütersloh zu betrachten.

Das erste wichtige Kriterium zur Bestimmung der sozioökonomischen Situation in der Stadt Gütersloh ist die Entwicklung der **sozialpflichtig Beschäftigten am Arbeitsort**. Im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2009 hat die Anzahl an sozialpflichtig Beschäftigten um 4,8% zugenommen. Im regionalen Vergleich bleibt die Stadt Gütersloh zwar hinter dem Anstieg des Kreises Gütersloh von 5,8%, allerdings auch deutlich über der landesweiten negativen Entwicklung der sozialpflichtig Beschäftigten von -0,7%. (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 16) Eine sinnvolle Ergänzung der Beschäftigtenentwicklung stellt die **Arbeitslosenquote** dar. Diese lag im Jahr 2011 bei 4,2% und damit unter der Arbeitslosenquote der Region Ostwestfalen-Lippe (6,4%), von NRW (8,0%) und von Deutschland (6,9%), aber über der des Kreises Gütersloh von 4,6% (vgl. pro Wirtschaft GT 2012: 53). Die Betrachtung der Beschäftigten- und Arbeitslosensituation zeigt, dass momentan eine entspannte Lage auf dem Arbeitsmarkt vorherrscht. Es liegt daher die Schlussfolgerung nahe, dass es sich bei der Stadt Gütersloh um einen wirtschaftsstarken Standort handelt. Allerdings ist hierbei anzumerken, dass sich ein Abzug der britischen Truppen negativ auf die momentan geringe Arbeitslosenquote auswirken wird. Denn der Abzug wird einen Arbeitsplatzverlust für die dort momentan rund 360 angestellten Zivilbeschäftigten bedeuten (vgl. NRW.URBAN 2012: 8). Weitere Defizite auf dem Arbeitsmarkt sind einerseits fehlende Ausbildungsplätze und andererseits eine geringe Anzahl an Hochqualifizierten in Gütersloh. Die Ausbildungsplatzdichte, d.h. das Verhältnis zwischen Bedarf und Kapazität auf dem Ausbildungsmarkt, liegt unter dem landesweiten und bundesweiten Durchschnitt und zeigt deutlich, dass es mehr Bewerber als Lehrstellen in Gütersloh gibt. Auch der Anteil der sozialpflichtig Beschäftigten mit einem Hochschulabschluss liegt mit 7,6% unter dem landesweiten Durchschnitt von 10,4%. (vgl. pro Wirtschaft GT 2012: 40ff)

Ein weiterer Indikator zur Beurteilung der sozioökonomischen Lage in Gütersloh stellt das **verfügbare Einkommen** der privaten Haushalte dar. Das verfügbare Einkommen ist der Betrag, den die privaten Haushalte für Konsumzwecke oder zur Ersparnisbildung zur Verfügung haben (vgl. Dieckheuer 2003: 13). Bei der Betrachtung des durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen je Einwohner fällt auf, dass Gütersloh im Jahr 2009 mit 22.300 Euro zwar unter dem des Kreises Gütersloh mit ca. 22.600 Euro lag, aber das verfügbare Einkommen in der Region Ostwestfalen-Lippe (ca. 20.300 Euro) und in Nordrhein-Westfalen (ca. 19.700 Euro) übertraf (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011: 24). Das verfügbare Einkommen ist ein aussagekräftiger Indikator für den monetären Wohlstand der Gütersloher Bevölkerung. Es steht daher in engem Zusammenhang mit der **Kaufkraftkennziffer** der Stadt. Diese gibt das Kaufkraftniveau der Stadt pro Einwohner im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (=100) an (vgl. Pepels 2004: 556f). In Gütersloh lag die Kaufkraftkennziffer im letzten Jahr bei 103,4 und somit 3,4% über dem Bundesdurchschnitt

(vgl. pro Wirtschaft GT 2012: 14). Demnach ist die durchschnittliche wirtschaftliche Situation der Einwohner Güterslohs als positiv zu beurteilen. Zudem profitieren die ansässigen Unternehmen, insbesondere der Einzelhandel, von der hohen Kaufkraft in der Stadt. Allerdings wird sich der Abzug der britischen Truppen aus Gütersloh nicht nur negativ auf die Arbeitsmarktsituation, sondern auch auf die Kaufkraft auswirken. Schätzungsweise 120 Millionen Euro würden jährlich an Kaufkraft schwinden (vgl. NRW.URBAN 2012: 8).

Als **Wirtschaftsstandort** ist Gütersloh national und international vor allem durch die ansässigen Unternehmen Bertelsmann und Miele bekannt. Die Stadt profitiert von einer hohen Anzahl an mittelständischen Unternehmen, welche u.a. den Branchen Ernährungswirtschaft, Maschinenbau, Holz- und Möbelindustrie, Medien- und Informationswirtschaft sowie Gesundheits- und Sozialwesen angehören. (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 20) Weiterhin verfügen Stadt und Kreis Gütersloh über eine umsatzstarke Branche des verarbeitenden Gewerbes. Die örtliche Industrie hat in der Stadt Gütersloh im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2011 ihren Umsatz je Beschäftigten von ca. 175.000 Euro auf ca. 238.000 Euro steigern können. Im Kreis Gütersloh wurde sogar ein Umsatz von ca. 327.000 Euro pro Beschäftigten erwirtschaftet. (vgl. pro Wirtschaft GT 2012: 30) Damit ist der Kreis Gütersloh mit über 30% der in der Region erwirtschafteten Industrieumsätze, der industriestärkste Kreis in Ostwestfalen-Lippe (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 20).

Das **Bruttoinlandsprodukt** ist ein weiterer sinnvoller Indikator für die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region, da es die tatsächliche Wertschöpfung, bewertet in Marktpreisen, für den Untersuchungsraum erfasst (vgl. Mankiw/Taylor 2008: 564). Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen von ca. 57.300 Euro im Jahr 2009 liegt der Kreis Gütersloh zwar über dem der Region Ostwestfalen-Lippe, allerdings unter dem landesweiten (ca. 60.300) und bundesweiten (ca. 59.500) erwirtschafteten BIP. Wichtig ist es hierbei aber auch, die positive Entwicklung des BIPs zu betrachten, da es im Kreis Gütersloh im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2009 um 8,6% gestiegen ist. (vgl. pro Wirtschaft GT 2012: 13)

Abschließend lässt sich für die Stadt und den Kreis Gütersloh folgendes Wirtschaftsprofil erstellen: Es handelt sich bei der Stadt und dem Kreis Gütersloh um einen Standort zahlreicher, teilweise international bekannter Unternehmen, die in ihrer Gesamtheit einen vielfältigen Branchenmix darstellen. „Prägendes Element der Stadt ist die Kombination aus unternehmensbezogenen und wissensbasierten Dienstleistungen mit einer industriellen Basis“ (Stadt Gütersloh 2007: 20). Die Analyse entscheidender Indikatoren, wie beispielsweise die geringe Arbeitslosigkeit, das in den letzten Jahren gestiegene Bruttoinlandsprodukt und der hohe Umsatz im verarbeitenden Gewerbe hat gezeigt, dass die wirtschaftliche Lage in Gütersloh als positiv zu bewerten ist. Zudem macht der regionale Vergleich deutlich, dass sich Güterslohs Wirtschaftskraft überdurchschnittlich gut entwickelt hat. Dies lässt darauf schließen, dass der Wirtschaftsstandort Gütersloh in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat (vgl. ebd.). Ob sich die Wirtschaftskraft der Stadt auch zukünftig positiv entwickeln wird und sich weitere Unternehmen in Gütersloh ansiedeln werden, ist nicht eindeutig zu prognostizieren, allerdings sprechen die Entwicklungen der letzten Jahre dafür. Die Neuansiedlung von Unternehmen ist stark von Unternehmensentscheidungen, der gesamtwirtschaftlichen Konjunkturlage, den technischen Erfordernissen und der bundesweiten wirtschaftlichen Entwicklung abhängig und eine präzise Prognose ist daher nur bedingt möglich (vgl. Schöler 2005: 1110). Jedoch verfügt die Stadt über zahlreiche Standortvorteile, die eine Ansiedlung von gewerblich-industriellen Nutzungen begünstigen.

Neben dieser positiven Bewertung ist anzumerken, dass die Lage auf dem Ausbildungsmarkt verbesserungswürdig ist und die Steigerung des Anteils an hochqualifizierten Beschäftigten ein weiteres Handlungsfeld in Gütersloh darstellt. Zudem wird sich der Abzug der britischen Truppen negativ auf den Gütersloher Arbeitsmarkt auswirken und zu Verlusten bei den kommunalen Steuereinnahmen und der Kaufkraft führen. Es ist daher unerlässlich, Nachnutzungen auf dem Kasernengelände zu planen, die neue Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen und den genannten negativen Auswirkungen entgegensteuern.



3 | Analyse des Mikrostandorts

Der nun folgende zweite Teil der Analyse befasst sich mit der kleinräumigen Maßstabsebene. In einem ersten Schritt wird die angrenzende Umgebung der Kaserne nach den vorherrschenden Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Versorgungseinrichtung, Bildung, Sport und Freizeit untersucht. Daran schließt sich die Bestandsaufnahme des Kasernengeländes an. Dazu werden anhand von Luftbildern, Plänen und Fotos die Bebauungsstruktur, das Erschließungssystem und die auf der Kaserne befindlichen Flächennutzungen näher betrachtet. Die Analyse des Mikrostandorts dient dazu festzustellen, welche potenziellen Nachnutzungen auf dem Kasernengelände städtebaulich sinnvoll sind. Als städtebaulich sinnvoll werden Nachnutzungen angesehen, die standortgeeignet und mit den angrenzenden Nutzungen in der Umgebung verträglich sind. Zudem sollten sie diese räumlich ergänzen und verbinden.

3.1 Lage im Raum

Das Kasernengelände *Mansergh Barracks* umfasst eine Fläche von ca. 37 ha und liegt im süd-östlichen Stadtgebiet Güterslohs im Stadtteil Sundern. Bei dem Kasernengelände handelt es sich, aufgrund der geringen Entfernung von ca. 1,5 km, um einen innenstadtnahen Standort (vgl. Abbildung 7). Die Kaserne befindet sich an der Verler Straße (L757), die eine direkte Anbindung an die Innenstadt in nördlicher Richtung und in südlicher Richtung an die Autobahnanschlussstelle Gütersloh der A2 ermöglicht.

3.2 Städtebauliche Einbindung und angrenzende Nutzungen

Die Kaserne ist eine im Stadtgebiet integrierte Fläche, die in Form von angrenzenden Nutzungen direkt mit ihrer Umgebung verflochten ist und sich nicht, wie es bei dem Flugplatz der Fall ist, im ländlichen Randgebiet der Stadt Gütersloh befindet. Dabei grenzen sowohl bebaute Gebiete als auch weitläufige Freiräume an die Kaserne an. Im Folgenden wird die Nutzungsverteilung der angrenzenden Kasernenumgebung näher analysiert und dafür werden diese räumlichen Nutzungsschwerpunkte festgelegt: Wohnen, Gewerbe, Freiraum, Versorgungseinrichtungen/ Dienstleistungen/ Einzelhandel, Bildung/ Sport/ Freizeit.

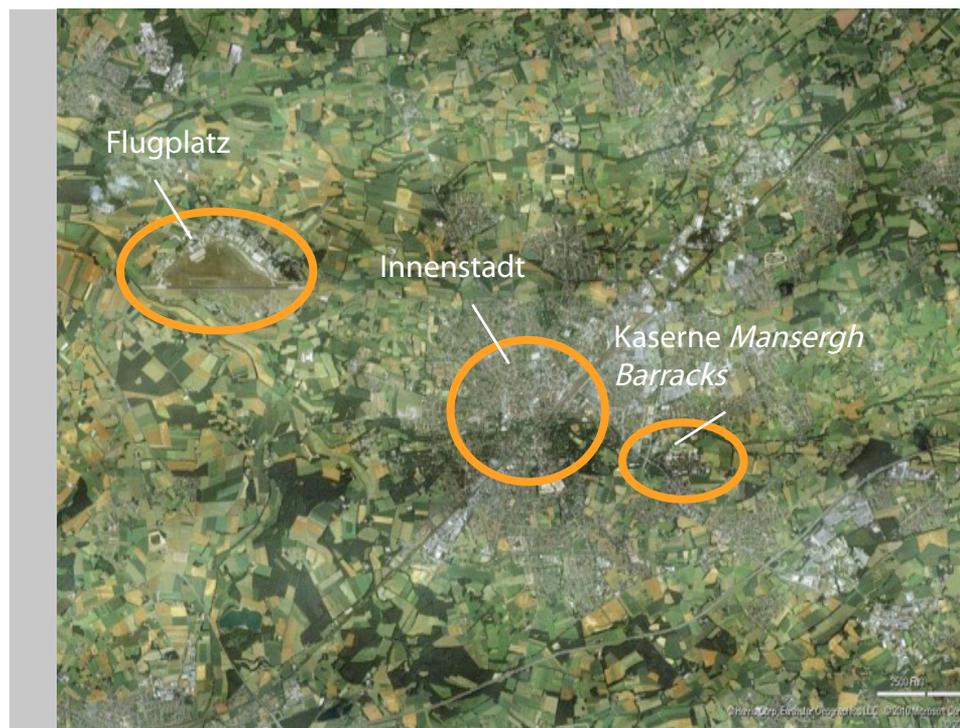


Abb.7 Räumliche Einordnung der Kaserne, des Flugplatzes und der Innenstadt in Gütersloh (Quelle: Fotobestand der Stadt Gütersloh, überarbeitete Darstellung)

3.2.1 Wohnen

Im Süden grenzt das Kasernengelände an ein gering verdichtetes Wohngebiet, welches von Einzelbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt ist. Die hauptsächlich vorherrschende Wohnnutzung in der Siedlung wird von sozialen Einrichtungen,

wie einer Pfarrgemeinde mit Grundschule und Kindergarten sinnvoll ergänzt. Die Siedlung entstand im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans von 1960, um der damals vorherrschenden Bevölkerungszunahme und der damit verbundenen Wohnungsnot stadtplanerisch entgegenzuwirken (vgl. Stadt Gütersloh 2002: 33). Bei einer Ortsbegehung wurde der hochwertige und gepflegte Zustand der meisten Einfamilienhäuser ersichtlich, die aus den 1960er-Jahren stammen und zum Großteil von den Eigentümern in den letzten Jahren saniert und renoviert wurden. Viele der Eigentümer haben ihre Wohnimmobilien energetisch optimiert, indem sie u.a. Solarkollektoren auf den Hausdächern installieren ließen. Das Erschließungssystem zeichnet sich durch zahlreiche kleinere Wohnstraßen aus, die zusammen eine Tempo-30-Zone bilden.



Abb.8 Luftbild des an die Kaserne grenzenden Wohngebiets
(Quelle: Website Google Maps)

Wie man auf dem nebenstehenden Luftbild erkennen kann, ist die städtebauliche Struktur der Siedlung größtenteils von der linienförmigen Anordnung der Bebauung entlang der Erschließungsstraßen geprägt. Bei diesem raumprägenden städtebaulichen Strukturtyp handelt es sich um *die Reihe*, die durch „die lineare Addition von Gebäuden und Parzellen entlang einer Straße entsteht“ (Reicher 2012: 66). Die Gebäude der Wohnsiedlung reihen sich in einer offenen Bauweise aneinander und die Eingänge zu den Wohngebäuden sind zu den Straßen orientiert.

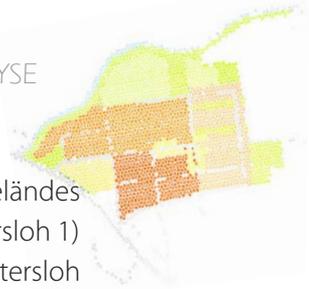
Die Gestaltungsqualität der Siedlung zeichnet sich zum einen durch den alten Baumbestand, der die Wohnstraßen zu beiden Seiten säumt, aus. Zum anderen kreieren die zahlreichen gepflegten Vorgärten, die als Übergangsbereich von öffentlichem Straßenraum zu privaten Grundstücken fungieren, einen qualitativ hochwertigen Stadtraum.

3.2.2 Gewerbe

Entgegen der direkt an das Kasernengelände angrenzenden Wohnsiedlung, befinden sich keine gewerblichen Nutzungen in der nächsten Nachbarschaft der Kaserne. Im Nord-Westen in Richtung Innenstadt haben auf größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen einige Unternehmen ihren Standort. Dieser räumliche Gewerbeflächenkeil zieht sich bis zu den östlichen, innerstädtischen Gleisanlagen. Direkt an den Schienen befindet sich das großräumige Werksgelände der Firma Miele. Die südliche Umgebung des Kasernengeländes ist hauptsächlich von Ackerflächen und Wohnsiedlungen geprägt, allerdings haben einige gewerbliche Nutzungen ihren Standort an der Verler Straße. Dabei handelt es sich um zwei kleinere Gewerbegebiete, in denen zu einem großen Teil handwerkliche Betriebe, Autohändler oder Werkstätten die Nutzer darstellen. (vgl. Website Google Maps)

3.2.3 Freiraum/Grünstrukturen

Bis auf die in Kapitel 3.2.1 beschriebene Wohnsiedlung ist das Kasernengelände in direkter Nachbarschaft von Grün- und Freiflächen umgeben. Nördlich des Areals verläuft die Dalke, ein Zufluss der Ems. Sie durchquert das gesamte Gütersloher Stadtgebiet und stellt die naturräumliche Begrenzung des Kasernengeländes in Richtung Norden dar. Die Dalke wurde seit Ende der 1990er- Jahre im gesamten Stadtgebiet



Güterslohs schrittweise renaturiert. Allerdings gehört der Abschnitt, der nördlich des Kasernengeländes entlang führt, bisher noch nicht zu den renaturierten Bereichen der Dalke. (vgl. Website Stadt Gütersloh 1) Die Grünflächen zu beiden Uferseiten entlang der Dalke ziehen sich wie ein *Grünes Band* durch Gütersloh und vernetzen die großflächigen Grünstrukturen, wie beispielsweise den Stadtpark, den Botanischen Garten oder den Riegerpark, miteinander. Ökologisch bedeutsam und schutzwürdig sind sowohl der Gewässerlauf als auch die angrenzenden Grünflächen im Uferbereich, da sie zum Biotopverbundsystem der Stadt Gütersloh gehören. (vgl. Stadt Gütersloh 2007: 13)

Im Osten schließen weitläufige landwirtschaftliche Flächen an die Kaserne an, die wie bereits erläutert, für die Gütersloher Raumstruktur sehr typisch sind (vgl. Kapitel 2.1). Zwischen den Ackerflächen befinden sich vereinzelte Gehöfte und zahlreiche Fuß- und Radwege, die der Freizeitnutzung dienen. Zudem befinden sich westlich des Kasernengeländes landwirtschaftlich genutzte Flächen, allerdings grenzen sie aufgrund des Verlaufs der Verler Straße, nicht direkt an das Areal an.

3.2.4 Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen/Einzelhandel

Das städtische Umfeld des Kasernengeländes weist zwei Nachversorgungszentren auf. Sie befinden sich allerdings nicht direkt an die Fläche angrenzend und sind daher nicht fußläufig, sondern nur mit dem Auto oder dem ÖPNV zu erreichen. Das nächstgelegene Zentrum befindet sich in ca. 2 km Entfernung nördlich der Kaserne an der Carl-Bertelsmann-Straße. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist geprägt von seiner autokundenorientierten Lage und umfasst einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Dazu zählen die Lebensmittelvollsortimenter Edeka und der Discounter Netto. (vgl. Stadt Gütersloh 2008b: 132f.)

Das etwas größere Nahversorgungszentrum an der Neuenkirchener Straße im Südwesten ist in etwa 3 km Entfernung zur Kaserne erreichbar. Dieser Standort übernimmt eine auf die Innenstadt und den süd-westlichen Stadtteil Kattenstroth ausgerichtete Versorgungsfunktion und umfasst eine deutlich größere Anzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, als an der Carl-Bertelsmann-Straße. Beide Nahversorgungszentren sind hauptsächlich auf Kunden, die mit dem PKW einkaufen fahren, ausgerichtet. (vgl. ebd.)

Die Möglichkeit mit dem ÖPNV von der Kaserne aus zu den beiden Zentren und zur Innenstadt zu gelangen besteht, allerdings ist die Anbindung als umständlich und verbesserungswürdig anzusehen. Es fehlen eine oder mehrere Haltestellen direkt an dem Kasernengelände und zu den momentan bestehenden Haltestellen der zwei Buslinien 202 und 203, die sowohl in die Innenstadt als auch zur Carl-Bertelsmann-Straße führen, sind einige Minuten Fußweg entlang der stark befahrenen Verler Straße nötig. Das Nahversorgungszentrum an der Neuenkirchener Straße ist nur über einen Umstieg am Hauptbahnhof mit dem ÖPNV zu erreichen. (vgl. Website Stadtwerke Gütersloh)

Insgesamt sind die ÖPNV-Anbindung und die Nahversorgungssituation im direkten Kasernenumfeld als negativ zu bewerten. Bei der Entwicklung des Nachnutzungskonzepts ist es daher unumgänglich, diese mangelhafte Situation beispielsweise durch eine neue Haltestelle sowie ein Nahversorgungszentrum auf dem Kasernengelände zu optimieren.

3.2.5 Bildung/Sport/Freizeit

In nächster Nähe zur Kaserne befinden sich einige Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen und Sportstätten. Wie bereits in Kapitel 3.2.1 erwähnt, gibt es südlich der Kaserne eine Grundschule. Des Weiteren hat das Schulzentrum-Ost auf dem Areal nördlich der Dalke seinen Standort. Dabei handelt es sich um das Schulgelände zweier weiterführender Schulen, die Geschwister-Scholl-Realschule und die Förderschule Pestalozzischule, mit gemeinsam genutzten Sport- und Fußballplatz. Derzeit besuchen

Kapitel 3

insgesamt ca. 1000 Schüler die beiden Schulen, wobei die Pestalozzischule momentan erweitert wird. Beginnend im Herbst 2012 werden in einem Neubau Räumlichkeiten für Grundschüler vorhanden sein (vgl. Neue Westfälische vom 12.11.2011).

Neben diesem Schulstandort befinden sich zwei Sport- und Freizeiteinrichtungen in der direkten Kasernenumgebung. Dazu zählt zum einen das Freizeitbad Die Welle Gütersloh, zu der sowohl ein Innen- als auch Außenbereich gehören (vgl. Website Die Welle - Gütersloh). Zum anderen bietet das Sportzentrum Sportpark Palfner in seinen Räumlichkeiten die Möglichkeit Hallenfußball, Squash oder Beachvolleyball zu spielen. Auf der Außenanlage des Sportzentrums lassen sich die Sportarten Badminton und Tennis spielen. (vgl. Website Sportpark Palfner)

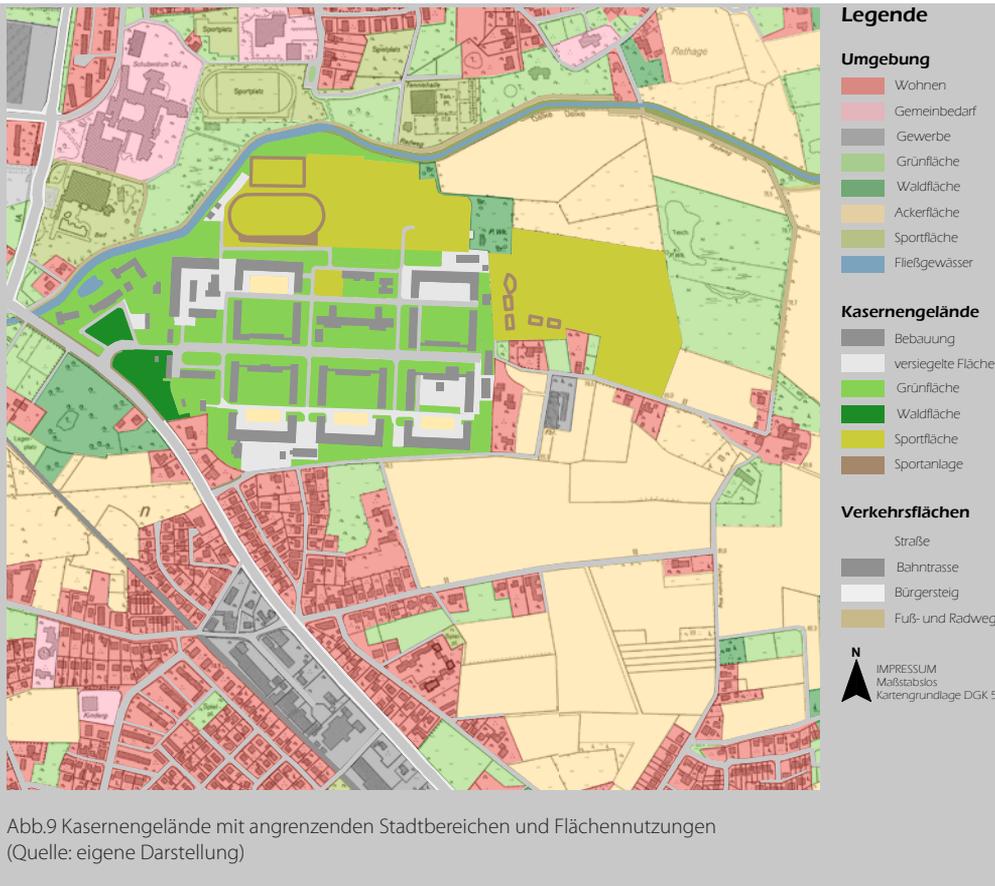


Abb.9 Kasernengelände mit angrenzenden Stadtteilen und Flächennutzungen
(Quelle: eigene Darstellung)

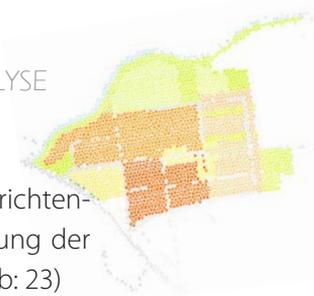
Abschließend lässt sich festhalten, dass die Umgebung des Kasernengeländes von verschiedensten Flächennutzungen, die in der nebenstehenden Abbildung kartographisch dargestellt sind, geprägt ist. Das Areal ist von den innerstädtischen Strukturen Güterslohs umbaut. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist es sinnvoll, diese heterogene Nutzungsstruktur bei den konzeptionellen Überlegungen bezüglich der Nachnutzungen auf dem Kasernengelände zu beachten. Bei den angrenzenden Flächennutzungen handelt es sich um sensible Nutzungen, daher sollten die Nachnutzungen einen nicht störenden Charakter haben. Zudem sollten sie mit den umliegenden stadträumlichen

Bereichen verknüpft werden und die bestehenden Nutzungen ergänzen. Diese Analyseergebnisse werden in Kapitel 4 aufgegriffen und vertiefend behandelt.

3.3 Bestandsanalyse der Kaserne *Mansergh Barracks*

Im Anschluss an die räumliche Analyse der Kasernenumgebung folgt als zweiter Teil der Mikroanalyse die Bestandsanalyse des Kasernengeländes. Die Bestandsanalyse ist so aufgebaut, dass die momentanen Nutzungen, die verkehrlichen und baulichen Strukturen sowie die Freiräume näher betrachtet und auf ihren zukünftigen Erhalt hin überprüft werden. Die Kartierung und Analyse des Bestands erfolgt auf Grundlage von Kartenmaterial und Fotos, da eine Ortsbegehung vom britischen Militär nicht gestattet wurde.

Zunächst wird die Funktion der Kaserne im historischen Kontext betrachtet. Die Kaserne erfuhr in den vergangenen Jahrzehnten zwei entscheidende militärische Nutzungsphasen. Im Jahr 1935, zeitgleich mit der Entstehung des Flugplatzes im Westen Güterslohs, wurde die Kaserne auf dem ehemaligen



Stadtwaldgelände erbaut. Sie diente den Wehrmachtstruppen im Zweiten Weltkrieg als Nachrichtenkasernen der Luftwaffe. Nach dem Zweiten Weltkrieg im Jahr 1945 ging die Kaserne in die Nutzung der britischen Luftwaffe über und wurde in *Mansergh Barracks* umbenannt. (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 23)

Die ca. 37 ha große Fläche besteht aus mehreren bebauten und unbebauten Teilbereichen, die in der Abbildung 11 dargestellt werden. Zu einem großen Teil ist das Kasernenareal von bebauten oder versiegelten Bereichen geprägt und nur der nördliche und östliche Rand bestehen aus unbebauten Freiflächen. Das orthogonale Erschließungssystem ist durch eine in ost-westlicher Richtung verlaufene Haupterschließungsstraße gekennzeichnet, die eine raumprägende Achse darstellt. (vgl. Abbildung 11) An ihr schließen sich beidseitig blockartig angeordnete Kasernenbauten an, die allseitig von Straßen umgeben sind.

Diese inneren Blockstrukturen sind an den äußeren Bereichen des Geländes von weiteren Gebäuden umgeben. Demnach ist diese außenliegende Randbebauung nur von ein- bis zwei Seiten erschlossen. Die Bebauungsstruktur auf dem Kasernengelände lässt sich als offene Bauweise bezeichnen, da höchstens drei der vier Blockseiten bebaut sind. (vgl. Website Google Maps)

Wie man auf dem nebenstehenden Luftbild der Kaserne erkennen kann, sind die von den Gebäuden im Inneren der Blöcke gebildeten Innenhöfe charakteristisch für die raumpprägenden

Strukturen des Kasernenareals. Sie sind stark durchgrünt und von über 70 Jahre alten Bäumen gesäumt. Neben diesen Grünflächen befinden sich teilweise auch Stellplätze für PKWs in den Innenhöfen. (vgl. NRW. URBAN 2012: 15)

3.3.1 Gebäudebestand

Die Kasernengebäude sind alle zweigeschossig und weisen in Form und Gestaltung kaum Unterschiede auf. Wie Abbildung 12 zeigt, haben die Gebäude Satteldächer und ihre Fassade ist mit roten Ziegelsteinen verkleinert. Diese Bauweise und äußere Gestaltung ist charakteristisch für die Architektur der Wehrmachtkasernen aus der Vorkriegszeit (vgl. Stadt Osnabrück 2012: 6). Sowohl die Stellung der Gebäude als auch ihre äußere Gestaltung schaffen ein einheitliches städtebauliches Bild. Der Zustand der Gebäude lässt sich auf Grundlage der Foto- und Luftbildanalyse nur schwer beurteilen. Von außen machen die meisten



Abb.10 Luftbild des Kasernengeländes
(Quelle: Website Google Maps, überarbeitete Darstellung)

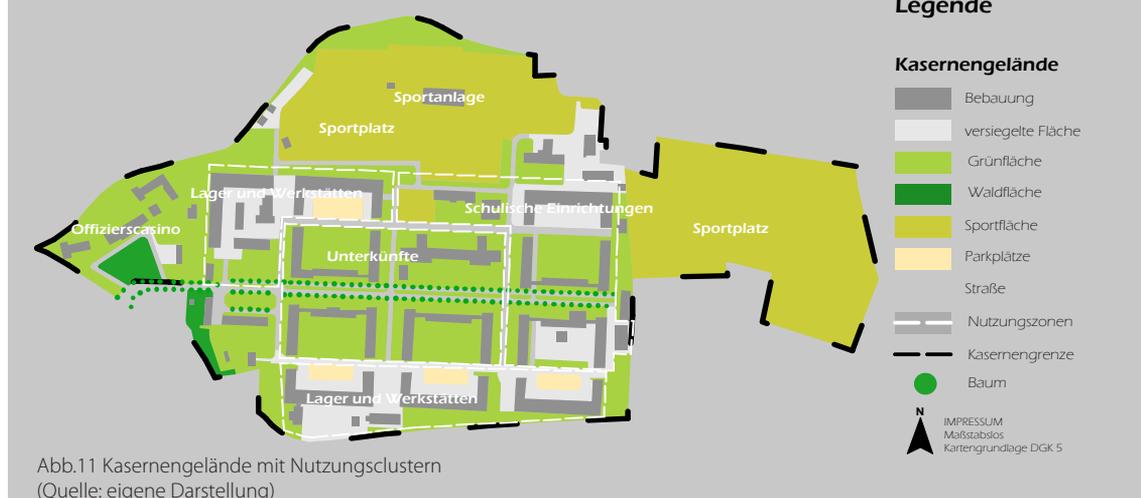


Abb.11 Kasernengelände mit Nutzungsclustern
(Quelle: eigene Darstellung)

Gebäude einen guten Eindruck, allerdings müsste ihr baulicher Zustand von innen fachlich beurteilt werden. Die Stadt Gütersloh ist bestrebt, die Möglichkeit des Umbaus bei einigen bestandsgeschützten Gebäuden zu überprüfen (vgl. NRW.URBAN 2012: 5). Erfahrungen anderer Städte im Umgang mit Bestandsgebäuden ehemaliger Militärstandorte zeigen, dass die in der Vorkriegszeit erbauten Kasernengebäude für eine zivile Nachnutzung umfassend energetisch saniert werden müssen. Diese Sanierung ist oftmals im Vergleich zu einem Abriss und einem anschließenden Gebäudeneubau kostenintensiver. Außerdem sind die Maße und Zuschnitte der Räumlichkeiten sowie der inneren Gebäudeerschließung für militärische Zwecke ausgelegt und für zivile Nachnutzungen unbrauchbar. (vgl. Interview Bierbaum vom 14.05.2012) Aufgrund dieser Einwände ist es möglicherweise sinnvoller, einen Rückbau des Großteils der Gebäude vorzunehmen (vgl. NRW.URBAN 2012: 5).



Abb.12 Kasernenunterkünfte
(Quelle: Fotobestand der Stadt Gütersloh)



Abb.13 Offizierscasino
(Quelle: Fotobestand der Stadt Gütersloh)

Eine Besonderheit unter den Bestandsgebäuden stellt das in den 1940er-Jahren erbaute Offizierscasino dar. (vgl. Abbildung 13) Es befindet sich im westlichen Bereich des Kasernengeländes, umgeben von einer kleinen Waldfläche, und dadurch von der angrenzenden Bebauung abgegrenzt. Die Stadt Gütersloh plant dieses Casino unter Denkmalschutz zu stellen, allerdings ist dies bisher noch nicht erfolgt (vgl. Interview Zirbel vom 25.04.2012).

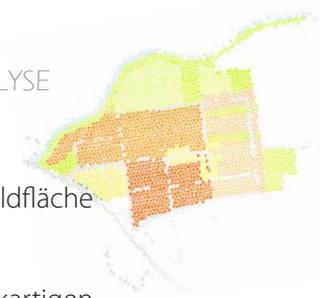
3.3.2 Nutzungen

Das Kasernengelände lässt sich nach unterschiedlichen Nutzungen in räumliche Cluster gliedern: Im nord-westlichen sowie südlichen Bereich befinden sich Lager, Werkstätten und großflächige Anlieferungsbereiche. Die mittigen blockartigen Kasernenbauten dienen dem britischen Militär als Wohngebäude. Der gesamte östliche Kasernenbereich beherbergt ausschließlich Bildungseinrichtungen, wie einen

Kindergarten, eine Grundschule, eine weiterführende Schule und ein Internat, die zum Teil einen überregionalen Einzugsbereich haben (vgl. Abbildung 14). Wie bereits erwähnt, befinden sich im Norden des Areals zwischen Kasernenbebauung und Dalke sowie in den östlichen Teilbereichen zahlreiche großflächige Sportanlagen. Dazu zählen eine Sporthalle, mehrere Fußballplätze, eine Leichtathletikhalle, Tennisplätze, sowie ein Rugby- und ein Hockeyfeld. Die Sportanlage bietet insgesamt zahlreiche Möglichkeiten, unterschiedliche sportliche Disziplinen zu trainieren. (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 23)

3.3.3 Freiraum/Grünstrukturen

Bei der Luftbildanalyse fällt auf, dass das Kasernengelände zu einem großen Teil begrünt ist und zahlreiche Bäume den Raum ordnen und strukturieren. Diese raumprägende Gliederung erfolgt entlang der Erschließungsstraßen, die beidseitig von Bäumen und ausreichend Abstandsgrün gesäumt sind (vgl. Abbildung 15). Bei den Blockstrukturen, die der Wohnnutzung dienen, ist der Anteil an Frei- bzw. Grünflächen höher als der Anteil an bebauter Fläche. Die Grünstruktur ist von großflächigen, begrünteren Innenhöfen und großzügig angelegten Abstandsflächen als Übergang von privatem zu öffentlichem Raum geprägt. Dadurch ist die Bebauung allseitig von Grünflächen umgeben. Im Eingangsbereich der Kaserne ist der



öffentliche Raum in Form von platzartig angelegten Rasenflächen gestaltet und eine kleinere Waldfläche prägt den westlichen Bereich der Kaserne. (vgl. Website Google Maps)

Insgesamt zeigt sich, dass der hohe Anteil an Grünflächen, Baumreihen- und gruppen einen parkartigen Charakter der Fläche kreieren. Dessen Erhalt gilt es bei den zu entwickelnden Nachnutzungskonzepten zu beachten. Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet ist der Standort der Kaserne dazu geeignet, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Grünstrukturen entlang der Dalke mit den Parkanlagen in der Gütersloher Innenstadt zu vernetzen.

3.3.4 Ver- und Entsorgung/ Altlasten

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf dem Kasernengelände wurde im Jahr 2002 umfassend saniert. Es handelt sich dabei um ein Trennsystem, welches das Schmutzwasser in das städtische System einleitet und das Oberflächenwasser über eine Pumpstation in die Dalke leitet. Demnach ist bei einer Entwicklung der Fläche eine mögliche Sanierung des Kanalisationssystems ausgeschlossen. (vgl. NRW.URBAN 2012: 15)

Die Problematik bei ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaften besteht oftmals in Form von Altlastenbeständen, die im Rahmen von Altlastenuntersuchungen in den Böden gefunden werden. Das Vorhandensein von Altlasten und Munitionsresten kann eine zivile Nachnutzung behindern. Vor allem die hohen Kosten der Altlastenuntersuchungen und gegebenenfalls erforderliche Sanierungen der Altlastenflächen erschweren in vielen Fällen eine Umnutzung. (vgl. BICC/IABG 1997: 8) Der Kostenaspekt

von Altlastensanierungen wird im Rahmen der Kosten-Nutzen-Betrachtung in Kapitel 5.2 näher erläutert. Ob eine Altlastenkontamination auch bei der Kaserne in Gütersloh der Fall sein wird ist bisher noch ungewiss. Sicher ist, dass die Fläche einer Tankstelle umfassend saniert wurde. Darüberhinaus liegen der Stadt jedoch keine Kenntnisse über Altlasten vor und sowohl Art als auch Umfang einer möglichen Kontamination können erst durch entsprechende Untersuchungen festgestellt werden. (vgl. NRW.URBAN 2012: 15)

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse verdeutlichen, dass sich die städtebauliche Struktur des Kasernengeländes in einzelne Nutzungscluster untergliedern lässt, die von einer blockartigen Bebauungsanordnung, einer orthogonalen Erschließung und zahlreichen parkähnlichen Grünflächen geprägt ist.

3.4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Folgenden werden die planungsrechtlichen Grundlagen, die für eine zivile Nachnutzung der Kaserne von Bedeutung sind, näher untersucht. In einem ersten Schritt werden die Vorgaben der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung bezüglich des Kasernengeländes und seiner näheren Umgebung untersucht. Aufbauend darauf werden die planungsrechtlichen Schritte erläutert, die notwendig sind, um kommunales Baurecht für eine Nachnutzung auf dem Kasernenareal zu schaffen.



Abb.14 Schulgebäude auf dem Kasernengelände
(Quelle: Fotobestand der Stadt Gütersloh)



Abb.15 Haupterschließungsstraße
(Quelle: Fotobestand der Stadt Gütersloh)

3.4.1 Regionalplanung – Gebietsentwicklungsplan Detmold

Im Mehr-Ebenen-System der Raumordnung ist die Regionalplanung zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung angesiedelt. Die wechselseitige Beachtung der rechtlichen Planungsgrundlagen auf den verschiedenen Ebenen wird in §1 Absatz 3 ROG rechtlich normiert. Demnach besagt das Gegenstromprinzip, dass die Entwicklung des Gesamttraumes die Belange der Teilräume beachten soll und bei der Entwicklung der Teilräume die Ansprüche großräumiger Planungen berücksichtigt werden sollen. (vgl. Langenhagen-Rohrbach 2005: 29)

Wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt, ist die Stadt Gütersloh dem Regierungsbezirk Detmold zugehörig. Daher ist der Gebietsentwicklungsplan Detmold die planungsrechtliche Grundlage auf regionaler Ebene und legt die regionalen Ziele für die Entwicklung des Regierungsbezirks Detmold fest. Der Gebietsentwicklungsplan wird in die zwei räumlichen Teilabschnitte Oberbereich Paderborn und Oberbereich Bielefeld unterteilt. Seit 2004 ist der Plan des Teilabschnitts Oberbereich Bielefeld rechtskräftig und umfasst als Plangebiet auch die Stadt Gütersloh. Demnach trifft er raumbedeutsame Aussagen zu den planerischen Maßnahmen für das Kasernengelände. (vgl. Website Bezirksregierung Detmold)

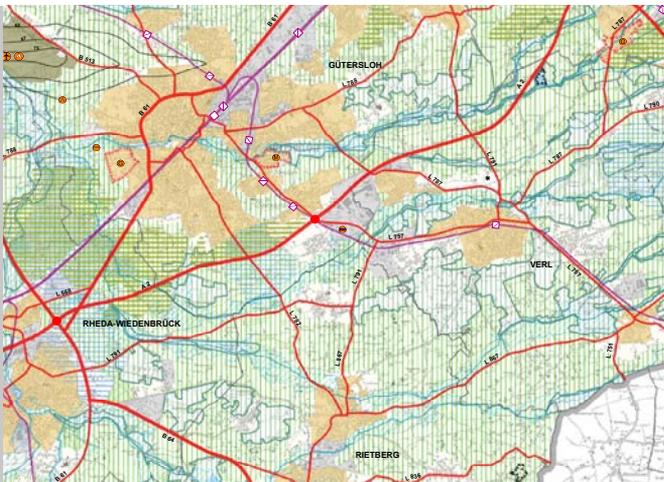


Abb.16 Gebietsentwicklungsplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld
(Quelle: Website Bezirksregierung Detmold)

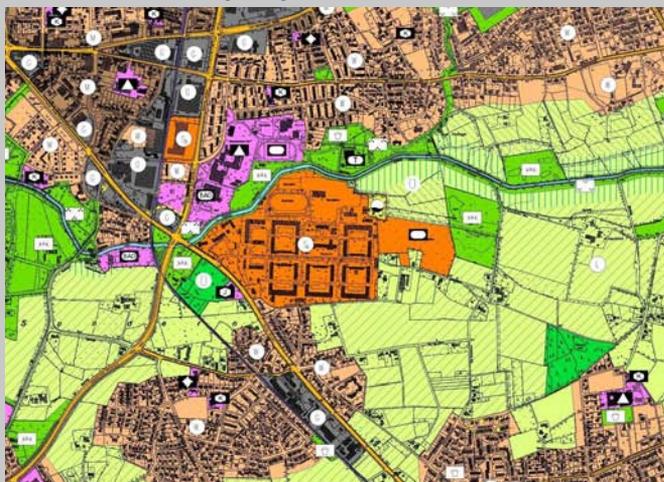


Abb.17 Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Gütersloh
(Quelle: Website Stadt Gütersloh)

Im nebenstehenden Gebietsentwicklungsplan ist das Kasernengelände als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für die zweckgebundene Nutzung Militärischen Einrichtung dargestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen und die Grünflächen entlang der Dalke sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichnet. Zudem liegt der nördliche und nordöstliche Bereich des Kasernengeländes im Überschwemmungsbereich der Dalke, der gleichsam als Bereich zum Schutz der Natur ausgewiesen ist. Außerdem gehört die Dalke zum Biotopverbund, der in der Erläuterungskarte des Gebietsentwicklungsplans als Bereich von landesweiter und regionaler Bedeutung gekennzeichnet ist. Für eine funktionelle Einordnung der landwirtschaftlichen Flächen werden sie als Bereich zum Schutz der Landschaft und zur landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Die südlich der Kaserne befindliche Wohnsiedlung ist als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. (vgl. Abbildung 16)

3.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan 2020 Gütersloh

Das Baugesetzbuch definiert im allgemeinen Städtebaurecht verschiedene Instrumente, die den Kommunen bei der Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Zu diesen rechtlichen Instrumenten gehört der



Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der die städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets darstellt (vgl. §5 BauGB). Ein weiteres Instrument der kommunalen Planungshoheit ist der Bebauungsplan, der als verbindlicher Bauleitplan die Aussagen des Flächennutzungsplans parzellenscharf konkretisiert (vgl. §8 Absatz 1 und 2 BauGB). Dieser ergeht im Gegensatz zum Flächennutzungsplan als Satzung und entfaltet damit gegenüber jedem Bürger eine rechtsbindende Wirkung (vgl. §10 Absatz 1 BauGB).

Für die Stadt Gütersloh gilt der im Jahr 2002 aufgestellte Flächennutzungsplan 2020. In ihm ist das Kasernengelände als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kaserne dargestellt. Die Sportanlagen, die zur Kaserne gehören sind als Gebäude und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen, gekennzeichnet. Die Flächennutzungen in der näheren Umgebung der Kaserne sind wie folgt dargestellt: Nördlich der Dalke befindet sich ein Gebiet mit unterschiedlichen Grünflächennutzungen, die mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Spielplatz und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft versehen sind. Im Westen grenzen diese Grünflächen an Flächen für den Gemeinbedarf, die von den näher bestimmenden Symbolen für die Gemeinbedarfseinrichtungen Schule, Sportanlage, Bad und Tennisanlage gekennzeichnet sind. Gleichsam wie im Gebietsentwicklungsplan ist für den Verlauf der Dalke ein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die gesamte östliche Umgebung besteht aus Flächen für die Landwirtschaft mit unterschiedlichen Überlagerungen wie eine Bachniederung im Bereich der Dalke und Flächen zur Entwicklung der Landschaft bzw. der Natur. Die südlich angrenzende Wohnsiedlung ist als Wohngebiet einschließlich geplanter Erweiterungsfläche gekennzeichnet. (vgl. Abbildung 17) Allerdings ist auf dieser Fläche von der Stadt Gütersloh keine prioritäre Wohnbaulandentwicklung vorgesehen (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 28).

3.4.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Konversionsprozess

Militärische Liegenschaften unterliegen für die Dauer ihrer Nutzung dem Fachplanungsrecht des Bundes nach §37 BauGB und somit nicht der kommunalen Planungshoheit (vgl. Jacoby 2011: 18). Dies ändert sich mit der offiziellen Freigabe der Liegenschaft durch das Bundesministerium der Verteidigung, welches bereits im Voraus mögliche militärische Weiternutzungen abschließend geprüft hat. Bei der Freigabe wird die Liegenschaft in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes überführt. Dieser untersucht im Rahmen einer Entbehrlichkeitsprüfung, ob die Liegenschaft zur Erfüllung ziviler Aufgaben des Bundes potenziell benötigt wird. Besteht kein anderweitiger Bundesbedarf, so sind in einem nächsten Schritt mögliche Rücküberführungsansprüche vorheriger Eigentümer zu ermitteln. Wenn diese ebenfalls nicht bestehen, werden die zuständigen Behörden auf Landesebene und kommunaler Ebene frühzeitig über die Beendigung der militärischen Nutzung unterrichtet. Mit der endgültigen Aufgabeerklärung des Bundesministeriums gilt die kommunale Planungshoheit und es ist nun Aufgabe der Kommune, ihre Planungsabsichten für die Fläche festzustellen. Die Gemeinde entscheidet weiterhin über den Zeitpunkt der Umnutzung und über die Art und Weise wie diese vollzogen werden soll. (vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2002: 8)

Dieses Verwertungsverfahren des Bundes wird, bevor die Stadt ihre kommunale Planungshoheit ausüben darf, auch für die Kaserne in Gütersloh erfolgen. Um den Umnutzungsprozess so frühzeitig wie möglich einzuleiten, ist die Überplanung einer militärischen Liegenschaft auch schon dann möglich, wenn die Aufhebung der militärischen Zweckbestimmung noch bevorsteht. Folgende planungsrechtliche Verfahrensschritte sind vor der endgültigen Aufgabeerklärung des Ministeriums optional durchzuführen:

- Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans (vgl. §2 Abs.1 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (vgl. §3 BauGB) und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (vgl. §4 BauGB)

- Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (vgl. §14 und §15 BauGB)
- Erlass einer Vorkaufssatzung (vgl. §25 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
(vgl. Jacoby 2011: 19).

Eine wesentliche Aufgabenstellung für die zivile Nachnutzung von bisher militärisch genutzten Liegenschaften ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben. Obliegt das Kasernengelände der Planungshoheit der Stadt Gütersloh, so muss mithilfe von formellen Instrumenten des Baugesetzbuches Baurecht geschaffen werden. Zudem ist es sinnvoll, informelle Pläne und Konzepte, wie beispielsweise einen städtebaulichen Rahmenplan zu erarbeiten, die der weiteren Planung als Orientierungsrahmen dienen können. Beschließt die Gemeinde einen städtebaulichen Rahmenplan, so sind die Ergebnisse nach §1 Absatz 6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es stehen der Stadt Gütersloh folgende formelle Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts zur Verfügung:

Allgemeines Städtebaurecht	Besonderes Städtebaurecht
Qualifizierter Bebauungsplan (§9 BauGB)	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§136 BauGB)
Vorhaben und Erschließungsplan (§12 BauGB)	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 BauGB)
Städtebaulicher Vertrag mit einem Investor (§11 BauGB)	Stadtumbaumaßnahme (§171 a-d BauGB)

Abb.18 Im Konversionsprozess sinnvolle Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts
(Quelle: eigene Darstellung)

Grundsätzlich hängt die Zulässigkeit von Vorhaben von der planungsrechtlichen Bewertung der vorhandenen Situation ab. Das BauGB unterscheidet zwischen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich nach §34 BauGB) und im Außenbereich (§35 BauGB). Im Fall der Kaserne in Gütersloh liegt für die Fläche kein Bebauungsplan vor, das heißt, es muss zunächst beurteilt werden, ob das Kasernenareal im Innen- oder Außenbereich liegt. Die Klärung dieser komplexen baurechtlichen Situation ist nicht die Zielsetzung der vorliegenden

Arbeit und wird daher an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt. Sicher ist jedoch, dass im Falle einer Nicht-Zuweisung des Kasernengeländes nach §34 und 35 BauGB, es der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. (vgl. Jacoby 2011: 90ff)

Wie bereits in Kapitel 3.4.2 beschrieben ist das Kasernengelände im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh als Sonderbaufläche dargestellt. Bevor die Stadt einen Bebauungsplan für die Kaserne als Satzung erlässt, muss sie den Flächennutzungsplan dahingehend ändern, dass die Kaserne als zivil genutzte Fläche dargestellt wird. Dies kann gemäß §8 Absatz 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans geschehen.

Abschließend ist festzuhalten, dass aufgrund des komplexen planungsrechtlichen Umnutzungs- und Planverfahrens ein frühzeitiger Beginn des Konversionsprozesses sinnvoll ist. Die Analyse der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen von Konversionsmaßnahmen zeigt, dass eine ineinander übergreifende Anwendung von informellen und formellen Instrumenten eine effiziente Umsetzung der kommunalen Planungsziele fördert. Daher wäre der Gebrauch möglichst vielseitiger Planungsinstrumente im Konversionsprozess der Stadt Gütersloh sinnvoll.



4 | Diskussion möglicher Flächennutzungen

Die im Rahmen der Makroanalyse durchgeführte Untersuchung der räumlichen, demographischen und wirtschaftlichen Lage der Stadt Gütersloh hat das Ziel, folgende zu Beginn der Arbeit aufgestellten Forschungsfragen zu beantworten:

- Welche Nachnutzungen sind auf dem Kasernengelände umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll?
- Nach welchen Flächennutzungen wird zukünftig in Gütersloh eine Nachfrage bestehen?
- Welche Flächennutzungen eignen sich auf dem Standort der Kaserne?

Demzufolge wird im folgenden Kapitel versucht, die einzelnen Nachfrageindikatoren zusammenzuführen und eine potenzielle Nachfrage nach verschiedenen Flächennutzungen für den Zeitraum ab 2020 zu ermitteln. Zudem erfolgt, basierend auf den Ergebnissen der Analyse des Mikrostandorts, eine Einschätzung für welche Flächennutzungen der Standort der Kaserne geeignet ist und welche Nutzungen in dem zu entwickelnden Nachnutzungskonzept städtebaulich sinnvoll zu integrieren sind. Das folgende Kapitel dient zur Auswertung der gesamten Analyseergebnisse, die nach den Nutzungsformen: Wohnen, Gewerbe, Versorgungseinrichtungen/ Dienstleistungen/ Einzelhandel, Hochschule/ Forschung, Bildung/ Sport/ Freizeit, strukturiert werden.

4.1 Wohnen

Im Folgenden wird aufbauend auf der Analyse des Makrostandorts untersucht, ob die Nachfrage nach einer Wohnnutzung in Gütersloh zukünftig bestehen wird. Ein erster Schritt, um die Lage auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt ab 2020 abschätzen zu können, ist ein Kenntnisstand über die aktuelle Nachfrage- und Angebotssituation. Gemäß der Aussage von Herrn Zirbel, Leiter des Stadtplanungsamtes in Gütersloh, besteht momentan eine Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere nach Miet- und Eigentumswohnungen in innerstädtischen Lagen. Dies ist auch der Grund dafür, dass derzeit 14 Stadtvillen auf einer ehemaligen Industriebrache am Rand der Gütersloher Innenstadt entstehen. (vgl. Interview Zirbel vom 25.04.2012)

Die Analyse der demographischen Strukturen in Gütersloh zeigt, dass bis 2030 ein leicht positives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen sein wird (vgl. Kapitel 2.2). Entscheidend für den Wohnungsmarkt ist allerdings hauptsächlich die Entwicklung der Anzahl der Haushalte, da ihre Bedürfnisse die Nachfrage am Wohnungsmarkt widerspiegeln (vgl. Cieleback 2008: 136f.). Für Gütersloh ist ein Anstieg des Anteils der Zweipersonenhaushalte um ca. 27,3% und der Einpersonenhaushalte um ca. 13% bis 2030 prognostiziert. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte (ab drei Personen) wird zurückgehen. Das bedeutet, dass „durch den Anstieg des Anteils kleinerer Haushalte (...) die absolute Zahl an Haushalten und damit auch der Bedarf an Wohneinheiten bis 2030 in der Stadt Gütersloh zunehmen wird“ (Stadt Gütersloh 2011a: 19).

Eine weitere wichtige Erkenntnis für Gütersloh ist, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte in Zukunft die Nachfrage vor allem nach kleineren Wohnungsgrößen ansteigen wird und von einer Fortführung dieses Trends auszugehen ist. Außerdem werden zukünftig, bedingt durch den steigenden Anteil älterer Menschen (vgl. Kapitel 2.2), vor allem altengerechte, barrierefreie Wohnungen nachgefragt. Ein weiterer Nachfragetrend auf dem Wohnungsmarkt ist der nach kostengünstigem Wohnraum. Dies ist darin begründet, dass momentan unter den Wohnungssuchenden in Gütersloh ein großer Anteil an Personen ist, die derzeit in einer Bedarfsgemeinschaft nach Hartz IV leben. Außerdem gibt

es auch eine große Anzahl an Haushalten älterer Personen, die nur geringe Renten beziehen und sich hohe Mietpreise nicht leisten können. Fasst man diese Aspekte zusammen, stellt sich heraus, dass die Nachfrage nach kleineren, barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen steigen wird. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 21)

Allerdings zeigt die Analyse der sozioökonomischen Lage der Einwohner Güterslohs auch, dass viele einkommensstarke Haushalte in Gütersloh leben. Diese Haushalte fragen derzeit vermehrt neu- und hochwertiges Wohneigentum nach, wobei mehr Eigentumswohnungen als Ein- bis Zweifamilienhäuser nachgefragt werden (vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh 2012: 25ff). Die Betrachtung der Nachfrageentwicklung in Gütersloh verdeutlicht, dass sich die steigende Nachfrage nach Wohnraum durch eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnbedürfnisse der Nachfrager auszeichnet und das Angebot entsprechend diversifiziert werden muss.

Neben der zukünftigen Nachfrage ist die Angebotsentwicklung auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt ein entscheidendes Kriterium, um herauszufinden, ob die Nachnutzung Wohnen auf dem Kasernengelände sinnvoll ist. Der Wohnungsbestand in Gütersloh besteht zum größten Teil aus Ein- bis Zweifamilienhäusern und stellt somit den Angebotsschwerpunkt dar. Ein siedlungsstruktureller Stresstest des SSR ergab, dass bei über 700 Einfamilienhäusern in Gütersloh in absehbarer Zukunft ein Generationen- und Besitzerwechsel stattfinden wird. Das bedeutet, dass die zukünftige Angebotsstruktur des Gütersloher Wohnungsmarktes schwerpunktmäßig von gebrauchten Einfamilienhäusern aus den 1950er- und 1960er Jahren geprägt sein wird. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 29) Voraussichtlich werden infolgedessen die Verkäufer dieser Einfamilienhäuser verstärkt hochwertige, barrierefreie Eigentumswohnungen in der Gütersloher Innenstadt nachfragen. Dieser Trend zeigt sich auch in anderen deutschen Städten deren Wohnsiedlungen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern bestehen, wie beispielsweise in der Stadt Osnabrück. Gemäß der Aussage von Claudia Bierbaum, die im Stadtplanungsamt in Osnabrück tätig ist, besteht derzeit eine besonders starke Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten, altengerechten Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage wird auch in den nächsten Jahren bestehen bleiben, so Bierbaum. (vgl. Interview Bierbaum vom 14.05.2012)

Des Weiteren wird sich auch der Abzug der britischen Truppen direkt auf den Wohnungsmarkt und insbesondere auf die Angebotsentwicklung in Gütersloh auswirken. Der Anteil des freiwerdenden Wohnbestands außerhalb der militärischen Liegenschaften umfasst ca. 1000 Wohneinheiten und damit ca. 2,2% des gesamten Gütersloher Wohnungsbestands. Es handelt sich dabei um einzelne Quartiere, bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten, die im ganzen Stadtgebiet verteilt gelegen sind. (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 6) Im Vergleich zu diesen zukünftig zahlreich vorhandenen Einfamilienhäusern, gibt es derzeit nur wenig angebotene Wohnungen, weder im Miet- noch im Eigentumssektor.

Die Zusammenführung von Nachfrage und Angebot in den nächsten Jahren verdeutlicht, dass aufgrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung der Bau neuer Wohnungen in Gütersloh notwendig sein wird. Allerdings sollten keine weiteren Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, da die Bestandsimmobilien zukünftig die Nachfrage decken werden. Daher sind bei der Entwicklung des Nachnutzungskonzepts für das Kasernengelände Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuschließen. Vielmehr ist zu beachten, dass besonders der Bedarf nach kleineren seniorengerechten Wohnungen unterschiedlicher Qualität gedeckt werden sollte. Sinnvoll ist eine Angebotsmischung im Geschosswohnungsbau aus einerseits preisgünstigen Wohnungen und andererseits qualitativ hochwertigen, dem oberen Preissegment entsprechenden Wohnimmobilien. Außerdem sollten neben den altengerechten Wohnungen auch Altenwohnheime im Nachnutzungskonzept berücksichtigen werden. Auch für diese Art der sozialen Einrichtungen wird in Zukunft in Gütersloh eine verstärkte Nachfrage bestehen. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 49)



Die Analyse zeigt, dass basierend auf der zukünftig ausreichend bestehenden Nachfrage, die Wohnnutzung auf dem Kasernengelände umsetzungsfähig ist. Neben der ermittelten Umsetzungsfähigkeit ist eine Wohnnutzung auch städtebaulich sinnvoll. Dies lässt sich damit begründen, dass sich der Standort der Kaserne aufgrund seiner innenstadtnahen Lage gut für eine Wohnnutzung eignet. Die Größe der Fläche ermöglicht die Entwicklung eines eigenen Quartiers, das sich in das umgebende Strukturgefüge aus Freiräumen, Wohnsiedlungen und sozialen Einrichtungen einfügt. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete auf dem Kasernengelände sollte die Angebote im Bestand ergänzen und keine Konkurrenz zu den bestehenden Baulandpotenzialen und Baulücken in Gütersloh darstellen. Das vorherrschende Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern sollte mit alternativen Wohnformen hauptsächlich im Geschosswohnungsbau ergänzt werden. Zudem wäre es sinnvoll diese Wohnformen aus unterschiedlichen Bautypologien und Bauformen zu planen. Nur so ist es möglich, den Bedürfnissen der zunehmend ausdifferenzierten Nachfrage verschiedener Zielgruppen gerecht zu werden.

4.2 Gewerbe

Die Analyse der ökonomischen Situation Güterslohs ergab, dass die Stadt einerseits bereits Standort zahlreicher Unternehmen ist und andererseits Standortvorteile bietet, welche die Ansiedlung weiterer Unternehmen in Zukunft möglich machen. Allerdings sind die Flächenressourcen der bestehenden Gewerbegebiete in der Stadt Gütersloh beinahe ausgeschöpft, sodass neue Gewerbegebiete auszuweisen und zu entwickeln sind. Die Gewerbeflächenprognose, die die Stadt Gütersloh im Rahmen ihrer *Strategischen Gewerbeflächenentwicklung* durchführte, ermittelte einen Gewerbeflächenbedarf von 71 ha. Demnach besteht die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Gütersloh, die die derzeitig ausgewiesenen und angebotenen Flächen von ca. 12 ha übersteigen. Bei den angebotenen gewerblichen Bauflächen handelt es sich um mehrere kleinere Areale im nord-östlichen Stadtgebiet Güterslohs. Es ist daher notwendig, größere zusammenhängende Flächen neu auszuweisen. Ein bereits von der Stadt Gütersloh im Rahmen des Konversionsprozesses durchgeführtes Werkstattverfahren ergab, dass der Flugplatz, der noch bis 2020 von den britischen Truppen genutzt wird, das größtmögliche Potenzial für eine gewerblich-industrielle Nutzung auf dem Gütersloher Stadtgebiet darstellt. Die Größe von ca. 344 ha ermöglicht die Existenz von verschiedenen großräumigen Nutzungen. Zudem verfügt dieses Areal mit seiner Lage an der B513 über eine direkte Anbindung an das Bundesfernstraßennetz. (vgl. Stadt Gütersloh 2012: 8ff)

Der Standort der Kaserne dagegen eignet sich aufgrund der geringen Größe von 37 ha und den direkt angrenzenden sensiblen Nutzungen, wie die Wohnbebauung im Süden und das Schulzentrum im Norden, nicht für gewerblich-industrielle Nutzungen. Allerdings ist es möglich, einen Teilbereich des neu zu entwickelnden Quartiers für nicht störendes Gewerbe, beispielsweise für Forschungseinrichtungen, vorzusehen.

4.3 Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen/Einzelhandel

Aus der Analyse der Kasernenumgebung wird deutlich, dass im direkten Umfeld zahlreiche Nutzungen vorhanden sind, es aber an Nahversorgungseinrichtungen in Form von Einzelhandel und Dienstleistungen mangelt. Neben dem Mangel an nah gelegenen Versorgungseinrichtungen ist es als negativ zu bewerten, dass die nächstgelegenen Nahversorgungszentren an der Carl-Bertelsmann-Straße und an der Neuenkirchener Straße nur mit dem PKW zu erreichen sind. (vgl. Kapitel 3.2.4)

Momentan stellt es noch keinen Standortnachteil dar, allerdings erfordert eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Kasernengelände die Etablierung von fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen, die beispielsweise der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (vgl. Bundesministerium für

Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2008: 8). Einhergehend mit einer steigenden Nachfrage an Wohnimmobilien wird auch die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen im Wohnumfeld steigen. Daher sollte das im Laufe dieser Arbeit zu entwickelnde und ausgewählte Nachnutzungskonzept für das Kasernengelände neben Flächen für Geschosswohnungsbau auch Flächen für Versorgungseinrichtungen unterschiedlicher Art vorsehen. Zu diesen notwendigen Einrichtungen zählen beispielsweise auch Büronutzungen und Arztpraxen. Bei einer Wohnnutzung auf dem Kasernenareal ist es wichtig, eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Versorgung zu planen. Eine solche Mischung kann sowohl innerhalb der Gebäude als auch auf Quartiersebene erreicht werden (vgl. Reicher 2012: 112).

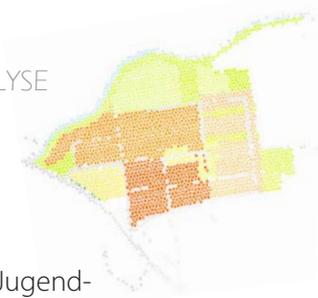
Die Ausrichtung der zu planenden Wohnimmobilien auf die Bedürfnisse älterer Menschen bedarf einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung im Wohnumfeld. Insbesondere ältere Menschen haben eine im Alter wachsende Bindung an ihr Wohnquartier, da ihr Aktionsradius tendenziell abnimmt. (vgl. Stadt Gütersloh 2011a: 41) Die Entwicklung eines neuen Quartiers auf dem Kasernengelände erfordert demnach auch ein neues Quartierszentrum, welches Standort für Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen, die Betreuungs- und Pflegedienste anbieten, sowie Einzelhandel und Gastronomie ist.

4.4 Hochschule/Forschung

Einen weiteren Analyseschwerpunkt stellt die Betrachtung der Situation der jüngeren Bevölkerung (zwischen 18 und 25 Jahren) in Gütersloh dar. Momentan besteht in dieser Altersklasse noch ein positives Wanderungssaldo, allerdings ist es für die Entwicklung der Stadt unerlässlich auch zukünftig für junge Menschen sowohl als Wohn- als auch Arbeitsplatzstandort attraktiv zu bleiben. Wie die Analyse aufzeigt, bestehen momentan Defizite auf dem Arbeitsmarkt, die aus einem Mangel an Ausbildungsplätzen und einer geringen Anzahl an hochqualifizierten Beschäftigten bestehen. (vgl. Kapitel 2.3) Für die gesamte wirtschaftliche Situation Güterslohs ist es daher sinnvoll, eine Verbesserung der Ausbildungssituation anzustreben. Eine Möglichkeit besteht darin, den Studienort Gütersloh als Zweigstelle der Fachhochschule Bielefeld in Zukunft auszubauen. Momentan ist es möglich, die praxisintegrierten Studiengänge Wirtschaftsingenieurwesen und Mechatronik/Automatisierung in Gütersloh zu studieren (vgl. Website Fachhochschule Bielefeld). Der Standort Gütersloh hat aufgrund seiner positiven wirtschaftlichen Lage und der Anzahl an ansässigen Unternehmen Potenzial, weitere praxisnahe Studiengänge der Fachrichtungen Wirtschaft und Maschinenbau zukünftig anzubieten.

Für eine Ansiedlung weiterer Hochschuleinrichtungen ist der Standort der Kaserne insbesondere aufgrund seiner innenstadtnahen Lage gut geeignet (vgl. Interview Grotefeld vom 20.06.2012). Zu diesem Ergebnis kamen auch die bereits durchgeführten Fachgespräche und Expertenrunden im Rahmen eines Werkstattverfahrens (vgl. NRW.URBAN 2012: 32ff). Eine weitere Option ist es, den Gebäudebestand, in dem sich momentan die schulischen Einrichtungen auf dem Kasernengelände befinden, für zukünftige Hochschuleinrichtungen weiter zu nutzen. Ob sich eine dafür notwendige Modernisierung der Gebäude finanziell gesehen lohnt, müsste allerdings noch genauer untersucht und überprüft werden. In dem zu entwickelnden Nachnutzungskonzept ist es zudem möglich, neben den Hochschuleinrichtungen der Fachhochschule, auch Flächen für Forschungseinrichtungen zu integrieren. Eine Nachfrage danach könnte von den in Gütersloh ansässigen Firmen der Maschinenbau- oder IT-Branche ausgehen.

Abschließend ist festzuhalten, dass es umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll ist, bei der Entwicklung des Nachnutzungskonzeptes neben Flächen für eine urbane, gemischte Wohnnutzung auch Teilbereiche für eine Forschungs- und Hochschulnutzung vorzusehen.



4.5 Bildung/Sport/Freizeit

Wie die Analyse der demographischen Strukturen Güterslohs zeigt, wird die Anzahl der Kinder und Jugendlichen um ca. 16% bis 2030 abnehmen. Das bedeutet, dass auch die Zahl der Schüler in Zukunft zurückgehen wird. Die Nachfrage nach neu auszuweisenden Flächen für Schulen ist momentan nicht gegeben und wird auch voraussichtlich bis 2030 nicht bestehen. Für Familien mit Kindern, die zukünftig auf dem Kasernengelände leben könnten, gibt es ein ausreichendes Angebot an Schulen in der näheren Kasernenumgebung. Im Norden grenzt das Schulzentrum mit zwei weiterführenden Schulen an die Kaserne an und in der südlichen Wohnsiedlung ist eine Grundschule angesiedelt. (vgl. Kapitel 3.2.5)

Die sich auf dem Kasernengelände befindenden schulischen Einrichtungen, die momentan noch vom britischen Militär genutzt werden, würden sich generell gut für eine Weiternutzung als Bildungseinrichtungen eignen. Allerdings spricht die mangelnde Nachfrage dagegen und das zu entwickelnde Nachnutzungskonzept wird demnach keine Flächen für schulische Bildungseinrichtungen vorsehen.

Die Sportanlagen im Norden und Nordosten des Kasernenareals sind den Fotos nach zu urteilen in gutem Zustand und ermöglichen die Ausübung verschiedenster Sportarten. Zukünftig ist es sinnvoll, diese Sportplätze und Sportanlagen weiter zu nutzen und sie in dem zu entwickelnden Nachnutzungskonzept zu integrieren. Eine Möglichkeit besteht in Form einer Nachnutzung der Sportanlagen in Kooperation mit der Hochschule. Weiterhin könnte eine Nachnutzung durch örtliche Sportvereine erfolgen, die die Sportplätze für ihre Zwecke anmieten. Wie Erfahrungen aus der Stadt Osnabrück zeigen, wäre diese Anmietung und Nutzung auch schon vor einer Fertigstellung des neuen Quartiers möglich (vgl. Website Stadt Osnabrück).

4.6 Freiraum/Grünstrukturen

Die angrenzende Kasernenumgebung ist maßgeblich von Freiraumstrukturen geprägt, wie u.a. die östlichen Ackerflächen und die nördlich verlaufende Dalke. Sowohl im Gebietsentwicklungsplan als auch im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind diese Grün- und Freiflächen mit bedeutsamen land- und naturräumlichen Funktionen dargestellt. (vgl. Kapitel 3.4.1 und 3.4.2) Daher ist es besonders wichtig, diese angrenzenden Freiräume im Nachnutzungskonzept zu erhalten und sie mit den Grün- und Freiflächenstrukturen auf dem Kasernengelände zu verknüpfen.

Im Allgemeinen gibt es mehrere planerische Möglichkeiten wie mit angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen umgegangen werden kann. Es kann entweder eine deutliche Abgrenzung zwischen Bebauung und Landschaft durch die Schaffung eines ausgeprägten Siedlungsrandes ausgebildet werden. Oder die Planungen sehen Übergangszonen vor, die zwischen Siedlung und Landschaft als eine Art Puffer fungieren. (vgl. Giseke 2007: 187ff)

Bei einer Nachnutzung des Kasernengeländes ist es städtebaulich und landschaftsplanerisch am sinnvollsten, eine Verzahnung zwischen bebautem Stadtraum und unbebauter Landschaft mit finger- oder keilartigen Grünräumen zu kreieren, die in das neu zu entwickelnde Quartier hinein führen. Zudem sollte mit den nördlichen und östlichen Bereichen des Kasernengeländes planerisch sehr sensibel umgegangen werden und von baulichen Erweiterungen weitestgehend abgesehen werden. Die Grünstrukturen auf dem Kasernengelände tragen bereits wesentlich zu den bestehenden positiven Merkmalen des Standorts bei und sollen deshalb auch bei einer Nachnutzung erhalten bleiben. Die parkähnlichen Grünflächen und der Baumbestand können auch zukünftig den Raum strukturieren und die weiteren vorgesehenen Nutzungen ergänzen. Es ist daher sinnvoll, im Rahmen des Nachnutzungskonzepts Grünflächen und öffentliche Räume zu schaffen, die städtebaulich gestaltet sind und eine Aufenthaltsqualität aufweisen.

Auch in einer Stadt wie Gütersloh, deren Stadtstruktur durch zahlreiche Freiräume geprägt ist, tragen Grünstrukturen in den Quartieren zu einer hohen Wohnqualität bei. Weiterhin eignet sich der Standort, neben der Möglichkeit die angrenzenden Landschaftsräume mit den Grünstrukturen auf dem Kasernengelände zu verflechten, dazu, eine Grünvernetzung zu den innerstädtischen Parkflächen, wie beispielsweise zum Stadtpark oder zum Botanischen Garten zu schaffen. Mithilfe von Fuß- und Radwegen entlang dieser Grünverbindungen, können sie zur Freizeitgestaltung und Naherholung der Bewohner Güterslohs dienen. Das Nachnutzungskonzept des Kasernengeländes sollte daher ein Fuß- und Radwegesystem von und zur Innenstadt beinhalten.

Eine besondere Funktion nimmt derzeit der Bachlauf der Dalke ein. Der Standort der Kaserne eignet sich dazu, einige nördliche Teilbereiche des Areals zur Renaturierung der Dalke zu nutzen (vgl. Kapitel 3.2.3). So kann zukünftig eine Art Auenlandschaft entlang der Dalke als Überschwemmungsfläche wiederhergestellt werden. Diese Maßnahme wird auch vom Fachbereich Umwelt der Stadt Gütersloh vorgeschlagen (vgl. NRW.URBAN 2012: 20). Außerdem können die Uferbereiche der Dalke genutzt werden, um die Grünverbindungen zu den innerstädtischen Parkflächen zu ergänzen.

4.7 Zwischenfazit

Abschließend lässt sich festhalten, dass eine Nachnutzung des Kasernengeländes für die Stadt Gütersloh erforderlich ist. Gesamtstädtisch betrachtet besteht sowohl aus demographischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht eine gute Ausgangslage. Die bisherigen militärischen Nutzungen auf dem Kasernengelände und die Lage im Stadtraum lassen zukünftig ein breites Spektrum an zivilen Nachnutzungen zu.

Aufbauend auf den untersuchten Analyseergebnissen ergeben sich folgende umsetzungsfähige und städtebaulich sinnvolle Nachnutzungen, nach denen zukünftig eine Nachfrage bestehen wird und die sich für den Standort des Kasernengeländes eignen:

- Wohnen | Geschosswohnungen: barrierefrei und kleine Wohneinheiten, preiswert und hochwertig
- Quartiersversorgung | Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Büronutzungen, Praxen
- Hochschul- und Forschungseinrichtungen
- Nicht störendes Gewerbe
- Mögliche Weiternutzung der Sportanlagen
- Grünverbindungen

Diese Ergebnisse sind die Grundlage des an dieser Stelle folgenden konzeptionellen Teils der Arbeit. Die als städtebaulich sinnvoll und umsetzungsfähig ermittelten Nutzungen werden nun in verschiedenen Konzeptvarianten weiterentwickelt. Wichtig ist bei jeder Variante, dass ein von urbanen Qualitäten geprägtes, gemischt genutztes Wohnquartier entsteht, welches durch nicht-störende gewerbliche Nutzungen sowie Hochschul- und Forschungseinrichtungen sinnvoll ergänzt wird. Zudem sind öffentliche Grünflächen, die das neue Quartier strukturieren und die angrenzenden Freiräume verknüpfen, bedeutsam. Das Quartier sollte die Chancen, die diese Konversion für die Stadt Gütersloh darstellt, bestmöglich in sich vereinen. Zudem sind positive Impulswirkungen, die von dem neuen Quartier auf die umliegenden Stadtbereiche Güterslohs ausstrahlen, wünschenswert.



5 | Konzept

Im Folgenden werden drei verschiedene Nachnutzungskonzepte beschrieben, die auf Grundlage der Analyseergebnisse aus Kapitel 4 entwickelt wurden. Ausschlaggebend ist hierbei, dass jede der drei Varianten ausschließlich die in Kapitel 4.7 als zukünftig nachgefragte und standortgeeignete Nutzungen beinhaltet. Die Nutzungskonzepte stellen Flächeneignungen für die geplanten und zukünftig nachgefragten Nutzungen dar. Diese werden räumlich verortet und die Erschließung sowie die Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren Güterslohs aufgezeigt. Allerdings ist die Einteilung der Flächen nicht parzellenscharf, sondern erfolgt auf einer übergeordneten Ebene im Maßstab 1:2500.

In einem ersten Schritt werden städtebauliche Zielsetzungen aufgestellt, die auf den Analyseergebnissen basieren. Sie stellen den inhaltlichen Rahmen der drei Nachnutzungskonzepte dar und werden bei der Auswahl des finalen Nachnutzungskonzepts als wichtige Entscheidungskriterien dienen. Im Anschluss an die Formulierung der Zielsetzungen werden allgemeine Kosten und Nutzen einer Konversionsmaßnahme betrachtet. Darauf folgen die kartographische Darstellung, die textliche Beschreibung sowie die SWOT-Analyse der drei Nachnutzungskonzepte. Die drei verschiedenen Nachnutzungskonzepte werden zur Vereinfachung im Folgenden auch als Variante 1, 2 und 3 bezeichnet.

5.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Die zu entwickelnden Varianten einer möglichen Nachnutzung auf dem Kasernengelände sollen sich alle an den folgenden übergeordneten Zielsetzungen orientieren:

Zugänglichkeit

Das Areal soll von allen Seiten für die Bewohner Güterslohs zugänglich werden. Momentan ist es für Nicht-Militärangehörige nicht gestattet, das Kasernengelände zu betreten. Zudem verhindern Zäune und naturräumliche Barrieren die Sicht und den Zugang auf das Gelände. Daher sollen durch den Ausbau des Erschließungssystems, insbesondere der Fuß- und Radwege, neue Zugänge geschaffen werden. Außerdem soll die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung von der Gütersloher Innenstadt zum Kasernengelände und der Bau neuer Haltestellen an der Verler Straße zu einer neuen Zugänglichkeit des Geländes führen.

Identität

Die Planungen sollen dem neuen Quartier auf dem Kasernengelände eine eigene Identität geben.

Flexibilität

Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums und der nur bedingt vorhersehbaren Planungsbedingungen sollte das Nachnutzungskonzept eine flexible Flächenentwicklung ermöglichen.

Urbanes, gemischtes Quartier

Ziel ist es, auf dem Areal ein Wohnquartier zu schaffen, welches durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hochschuleinrichtungen sowie hochschulaffinem Gewerbe von einer Nutzungsmischung geprägt wird. Das Quartier soll ein Nebeneinander der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ermöglichen. Eine wohnortnahe Nahversorgung im Quartier ist dabei besonders wichtig. Urbanität bedeutet neben der Nutzungsmischung auch eine hohe städtebauliche Dichte, die von einer quartiersorientierten und kleinteiligen Struktur gekennzeichnet ist.

Zukunftsfähigkeit

Zukunftsfähigkeit bedeutet in diesem Kontext, auf die sich zukünftig ändernde Nachfrage einzugehen und für diese Nachfragegruppen zu planen. Zu den wichtigsten Nachfragern werden zukünftig Ein- bis Zweipersonenhaushalte zählen, die verstärkt von älteren Menschen gebildet werden. Ziel ist es demnach sowohl barrierefreie, altengerechte Wohneinheiten zu schaffen als auch innerhalb des Quartiers kurze Wegeverbindungen zu den Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Aber auch junge Haushalte mit einem eher geringen Einkommen sind potenzielle Nachfrager. Hauptsächlich sollen daher Geschosswohnungen entstehen, die ein gemeinschaftliches Wohnen unterschiedlicher Einkommensstrukturen ermöglichen. Das bedeutet eine Umsetzung vielfältiger Bauformen und Bautypologien, die sowohl hochwertigen als auch preislich erschwinglichen Wohnraum schaffen.

Verknüpfungen

Das Ziel besteht darin, das Quartier mit den angrenzenden Nutzungen und der städtischen Grünstruktur zu verbinden. Das Kasernengelände ist bisher nicht ausreichend in die vorhandenen städtischen Strukturen eingebunden. Das Nachnutzungskonzept soll daher sowohl angrenzende Nutzungen aufgreifen als auch die vorhandenen innerstädtischen Grünflächen miteinander verknüpfen. Ziel ist es, diese für die Bewohner als Erholungsräume neu erlebbar zu machen. Insgesamt soll das Kasernengelände durch die Neuplanungen mit den umliegenden Quartieren Güterslohs vernetzt werden.

Campus und Stadt

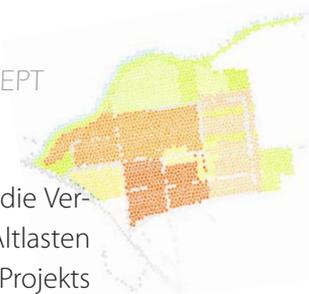
Ziel ist es, Flächen im Quartier als Standort für Hochschul- und Forschungseinrichtungen auszuweisen.

5.2 Kosten und Nutzen im Rahmen einer Militärkonversion

Im folgenden Kapitel werden die Kosten und Nutzen aufgezeigt, welche die Wirtschaftlichkeit von Konversionsmaßnahmen im Allgemeinen bestimmen. Wichtiger Bestandteil sind dabei die Kosten, die im Rahmen der Planung, Durchführung und Instandhaltung eines Umnutzungsprojekts, wie das der Kaserne *Mansergh Barracks*, entstehen. Diesen Kosten stehen die Nutzen gegenüber, die im Regelfall erst nach der Realisierung des Projekts in Erscheinung treten. Für die Betrachtung der Kosten und Nutzen einer Konversionsmaßnahme ist die Perspektive, aus welcher die Wirtschaftlichkeit bewertet werden soll, essentiell. Die Perspektive ist akteursabhängig, das bedeutet, dass je nachdem welcher Akteur, beispielsweise der Bund, eine Kommune oder ein Investor, die Betrachtung und Bewertung der Kosten und Nutzen durchführt, die Ergebnisse voneinander abweichen können. (vgl. BICC/IABG 1997: 17)

Im Folgenden werden die Kosten und Nutzen einer Konversionsmaßnahme aus der kommunalen Sicht betrachtet. Die Wahl fiel auf diese Perspektive, da militärische Liegenschaften sehr häufig von den betroffenen Kommunen erworben werden (vgl. ebd.). Außerdem sind die Kosten und Nutzen aus Sicht der Stadt Gütersloh für den weiteren Verlauf des Nachnutzungsprozesses der Kaserne *Mansergh Barracks* entscheidend.

Ein wesentlicher Kostenbestandteil einer Kommune, die eine Konversionsfläche erwirbt, ist der zu entrichtende Kaufpreis (vgl. ebd.). Nach der Tötigung des Kaufes beginnt der Umnutzungsprozess mit der technischen Baureifmachung der Fläche. Konversionsareale sind bereits genutzte Flächen, deren Erschließungssysteme, ober- und unterirdische Anlagen sowie die Bodenverhältnisse vor einer zivilen Folgenutzung erst hergerichtet bzw. baureif gemacht werden müssen. Zu den entsprechenden Maßnahmen zählen u.a. der Rückbau der Gebäude, die Entsiegelung oder die Sanierung der mit Altlasten kontaminierten Böden. Die Kosten für die technische Baureifmachung des Areals machen sehr häufig einen entscheidenden Teil der Projektkosten aus. (vgl. Alsbach/Höcker 2008: 256ff) Etwas genauer betrachtet müssen von den betroffenen Kommunen im Rahmen der Baureifmachung folgende Kosten beachtet werden:



die Sanierungskosten, die Beräumungs- und Entsorgungskosten, die Erschließungskosten sowie die Verwaltungs- und Vermarktungskosten. Die Sanierungskosten fallen an, wenn bei Untersuchungen Altlasten in den Böden der Konversionsfläche festgestellt werden und diese für die weitere Realisierung des Projekts zu beseitigen sind. (vgl. BICC/IABG 1997: 19) Wie bereits in Kapitel 3.3.4 beschrieben, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich auf ehemaligen Militärliegenschaften schädliche Bodenverunreinigungen nach §2 Absatz 3 BBodschG oder Verdachtsflächen nach §2 Absatz 4 BBodschG befinden. Der finanzielle Umfang der Sanierungskosten ist abhängig von der Art und der Flächengröße der Kontamination, den anzuwendenden Sanierungstechniken sowie den geplanten zukünftigen Nutzungen. (vgl. Jacoby 2011: 61) Die Beräumungs- und Entsorgungskosten sind bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu kalkulieren, wenn die Gebäude, die technischen Anlagen sowie die verkehrliche Erschließung der Konversionsfläche einen Zustand aufweisen, der eine Folgenutzung ausschließt oder sie in Teilen nicht mehr benötigt werden. Diese baulichen und technischen Anlagen sowie die Verkehrswege sind zu beseitigen, Baumaterialien zu entsorgen und gegebenenfalls sind einzelne bauliche Anlagen mit erhaltenswerter Substanz zu sanieren. (vgl. BICC/IABG 1997: 19)

Eine weitere Kostengruppe der gesamten Projektkosten, die von den Kommunen zu tragen sind, sind die Erschließungskosten. Sie bestehen aus Investitionen, die für die infrastrukturelle Versorgung der zukünftigen Nutzungen auf dem Konversionsareal, vorzunehmen sind. Zu diesen technischen Infrastrukturen zählen die Verkehrswege, die Elektrizitätsversorgung, die Kanalisation sowie die Telekommunikations-einrichtungen, die für eine zivile Nachnutzung essentiell sind. Neben den technischen Infrastrukturen sind auch die Kosten für den Bau möglicher sozialer Einrichtungen von den Kommunen zu übernehmen. Weiterhin fallen während des gesamten Projektentwicklungsprozesses Verwaltungskosten an, die aus dem kommunalen Haushalt zu bezahlen sind. Sie setzen sich aus der Betreuung der Liegenschaften, den Untersuchungen hinsichtlich Altlasten oder Bausubstanz, den Planungskosten, der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie der Vermarktung der erschlossenen Flächen zusammen. (vgl. ebd.)

Gleichsam zu den aufgezeigten Projektkosten, sind die Folgekosten ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Realisierung eines Konversionsprojektes. Sie entstehen aufgrund der Instandhaltung und des Betriebs der sozialen und technischen Infrastruktur und sind von den Kommunen zu tragen. Hierzu gehören die Kosten für die Reinigung und Beleuchtung der verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen sowie für die Pflege der Grünflächen und der öffentlichen Plätze. In der Regel können sie nicht auf die zukünftigen Bewohner umgelegt werden. (vgl. Bizer et al. 2007: 14)

Den gesamten Projekt- und Folgekosten stehen die kommunalen Nutzen von Konversionsmaßnahmen entgegen. Erträge können die Städte aus dem Verkauf des Grundstücks oder Teile des Grundstücks an Investoren erzielen. Sie stellen den direkten, monetären Nutzen der Kommunen im Rahmen einer Konversion dar. (vgl. BICC/IABG 1997: 17) Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Wertsteigerung des Verkehrswertes von Konversionsflächen, die durch die Planung und Baureifmachung der Flächen entsteht. Bei dem Entwicklungszustand einer militärischen Liegenschaft vor dem Umnutzungsprozess handelt es sich um Bauerwartungsland nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV. Für den Ankauf der Konversionsfläche zahlen die Kommunen den Grundstückspreis für Bauerwartungsland, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung berechnet wurde. Die erste Stufe des Wertzuwachses wird durch die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans erreicht und der Verkehrswert steigt dadurch auf den Wert von Rohbauland an (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Diese planungsbedingte Wertsteigerung verbleibt beim Eigentümer der Fläche, dies ist im Regelfall die Kommune. Mit der Erschließung der Fläche durch die Kommune steigt der Verkehrswert auf den Wert von baureifem Land nach § 4 Absatz 4 ImmoWertV an. Dieser schrittweise Wertzuwachs wird in der Literatur auch *Bonczek'sche Treppe* genannt und veranschaulicht die beträchtliche Steigerung des Verkehrswertes durch die Bauleitplanung. (vgl. Davy 2006: 36f.)

Für die Kommunen ist es daher ein häufig gesetztes Ziel, eine möglichst hohe Bodenwertsteigerung mithilfe der Konversion zu erzielen (vgl. Dransfeld 2012: 3).

Weitere Vorteile für die Kommune sind die Steuereinnahmen durch eine erhöhte Grundsteuer für die Baugrundstücke, aufgrund der Wiederaufnahme der Fläche in den kommunalen Flächenpool. Außerdem kann die Stadt mit zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen seitens der angesiedelten Unternehmen rechnen. Neben dem Zuwachs an Grund- und Gewerbesteuererinnahmen entstehen durch den Zuzug von neuen Bewohnern eine verbesserte Kaufkraft sowie steigende Einnahmen der Einkommenssteuer. Allerdings sind dies keine direkt anfallenden Einnahmen, sondern langfristige, monetäre Nutzen für die Stadt. (vgl. Bizer et al. 2008: 2)

Weitere langfristige Vorteile einer Konversionsmaßnahme resultieren aus den Ausstrahlungseffekten, die während und nach der Planung von dem Projekt ausgehen. Ausstrahlungseffekte sind qualitative Verbesserungen, die einen Mehrwert für die neuen Nutzungen auf dem Konversionsgelände und für das angrenzende städtische Umfeld generieren. Diese können in Form von städtebaulichen Maßnahmen, wie die Neugestaltung der öffentlichen Räume oder die Ausweisung von neuen städtischen Grünflächen, erfolgen. Zu den qualitativen, ökonomischen Impulsen zählt auch die Förderung der kommunalen Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung neuer Unternehmen. Räumliche Aufwertungseffekte wirken sich sowohl auf die baulich gewachsenen Stadtstrukturen, als auch auf die Wahrnehmung und das Empfinden der Bewohner aus. Sie steigern die Lebensqualität für die Bewohner der Stadt, welche für die Gewinnung von Zuzügen aus dem Umland und hochqualifizierter Beschäftigte entscheidend ist. (vgl. Nelting 2010: 2f.)

Abschließend ist festzuhalten, dass man zwischen den Projekt- und Folgekosten sowie zwischen den direkten und langfristigen Nutzen einer Konversionsmaßnahme unterscheiden muss. Neben den monetären Nutzen ist insbesondere der qualitative Mehrwert in Form von ökonomischen, ökologischen, sozialen und städtebaulichen Ausstrahlungseffekten für die Kommune zu beachten. Für eine genaue Bezifferung und Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Konversionsmaßnahme ist eine Gegenüberstellung der kommunalen Kosten und Nutzen sinnvoll. Dies kann im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse, einer Nutzwertanalyse oder einer Kosten-Wirksamkeits-Analyse getätigt werden. Aufgrund des Umfangs und den fehlenden dafür notwendigen Daten wird die Durchführung einer solchen Analyse an dieser Stelle der Arbeit nicht weiter verfolgt. (vgl. Kapitel 1.3)

5.3 Nachnutzungskonzept – Variante 1

Die erste Variante zeichnet sich durch eine überwiegende Orientierung am Bestand aus. Die Planungen sehen den Erhalt der wesentlichen Raumstrukturen und Flächenaufteilungen vor. Das bedeutet, dass das Erschließungssystem, die Sportanlagen, der Baumbestand und der Großteil der vorhandenen Gebäude bestehen bleiben. Da sich die Lage der Erschließungswege am Bestand orientiert, ist das Gebiet auch zukünftig von der zentralen Ost-West Verbindung geprägt. Dadurch werden die vorhandenen räumlichen Achsen und Sichtbeziehungen sowie die Aufteilung in die vorhandenen Baublöcke beibehalten.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das gesamte Areal erfolgt weiterhin von der bereits vorhandenen westlichen Zufahrt an der Verler Straße. Sie stellt die Verbindung des neuen Quartiers zur Gütersloher Innenstadt und zur Bundesautobahn A2 dar. Ein neuer Zugang in das Quartier erfolgt von dem südlich verlaufenden Osthusweg. Diese Straße existiert bereits, das Nachnutzungskonzept sieht allerdings einen Ausbau und eine Verbreiterung dieser Straße vor. Sie verläuft auf gesamter Länge im Süden des Areals und von ihr gehen zwei Wohnstraßen als nord-südliche Verbindungen in das Quartier aus. So werden durch den Ausbau des Osthuswegs eine neue Zugänglichkeit aus südlicher Richtung und eine verkehrliche



Verknüpfung mit dem angrenzenden südlichen Wohngebiet geschaffen. Die Verbesserung der mangelhaften ÖPNV-Anbindung wird durch zwei neue Haltstellen an der Verler Straße sichergestellt. Außerdem führt die Buslinie 202 nun auch in das Quartier hinein. Weiterhin beinhaltet das Verkehrskonzept neue Fuß- und Radwegeverbindungen, die im Norden und Osten an die vorhandenen Fuß- und Radwege anknüpfen. Sie führen entlang der Haupteerschließungsstraße durch das neue Quartier bis zur Verler Straße.

Nutzungen

Wie bereits erwähnt wird der Großteil der vorhandenen Gebäude weitergenutzt. So bleiben auch alle vorhandenen Sportplätze und die Sporthalle erhalten. Demzufolge ist die Hauptnutzung im nördlichen und nord-östlichen Bereich des neuen Quartiers die Sport- und Freizeitnutzung. Variante 1 sieht im westlichen und südlichen Bereich der Fläche eine Wohnnutzung vor. Dadurch wird das bestehende, im Süden angrenzende Wohngebiet mit den neuen Wohnbauflächen verknüpft. Wie man auf der Abbildung 19 erkennen kann, sind diese von unterschiedlichen Wohnformen bestimmt. Hochwertige Stadtvillen mit altengerechten Wohnungen werden auf den südlichen Flächen realisiert. Diese Flächen haben eine zentrale Lage auf dem Areal und grenzen direkt an die südlichen Acker- und westlichen Waldflächen an. Die nord-westlich geplanten Wohnbauflächen sind für blockartig angeordnete Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Diese entsprechen der Nachfrage nach kleinem und preiswertem Wohnraum für junge Haushalte.

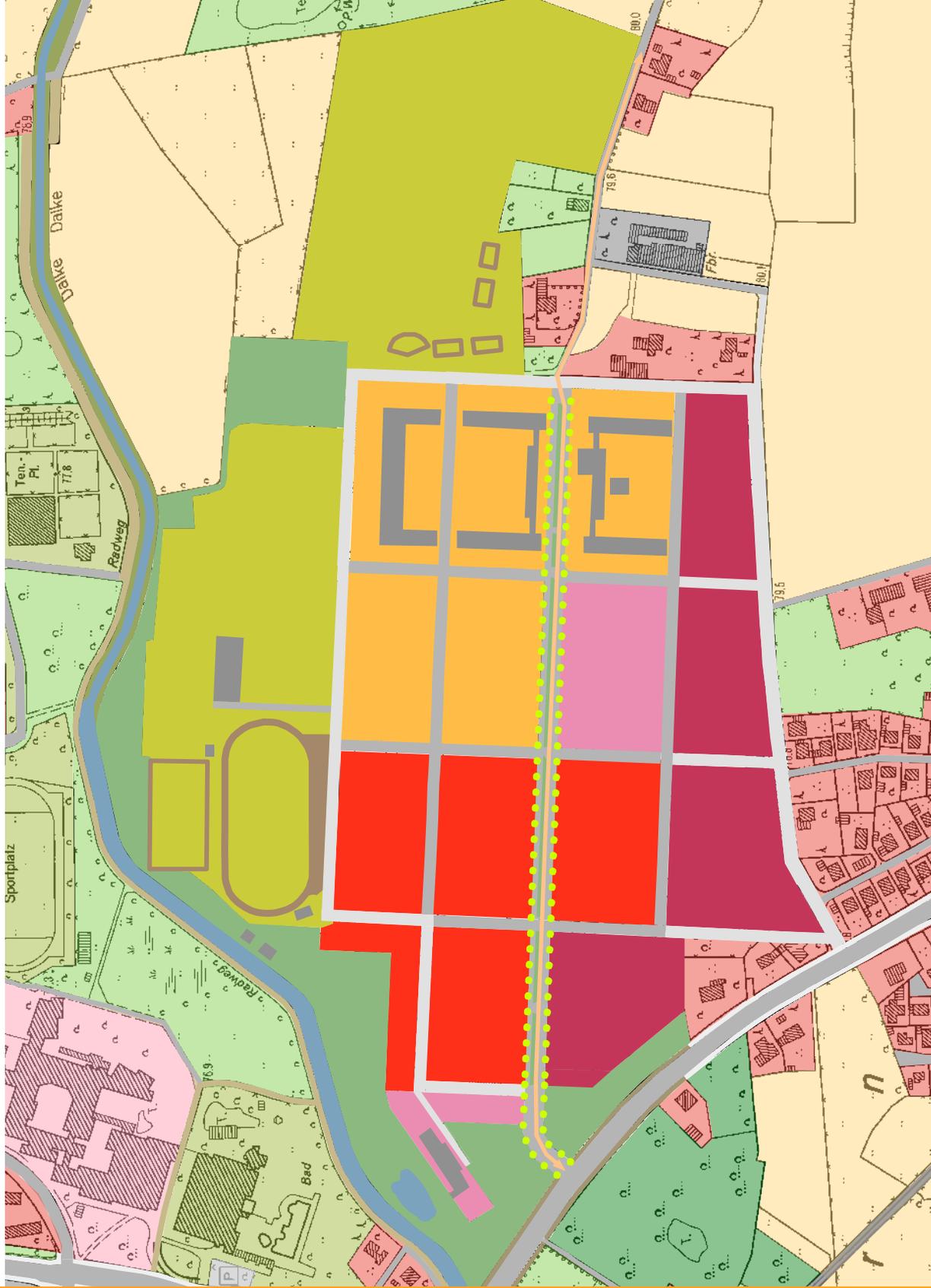
Nördlich entlang der Haupteerschließungsachse befinden sich Flächen für Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Sie sind von den Sportanlagen umgeben und können somit auch in Kooperation mit der Hochschule als Sportcampus oder für den Hochschulsport genutzt werden. Auch hier orientiert sich die Bebauungsstruktur am Bestand, indem die momentan bestehenden schulischen Kasernenbauten modernisiert und weitergenutzt werden. Das Nachnutzungskonzept sieht vor in den Gebäuden die Seminar- und Vorlesungsräumlichkeiten der Hochschule einzurichten.

Im Zentrum des Quartiers befindet sich die Quartiersmitte, eine Fläche für die Nahversorgung. Kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie haben dort zukünftig ihren Standort. Neben dieser Quartiersmitte sehen die Planungen eine weitere Gastronomienutzung im ehemaligen Offizierscasino vor. Das Gebäude und der es umgebene großzügige Garten bleiben erhalten. Auch die Waldfläche, die als Lärm- und Sichtschutz zur Verler Straße fungiert, wird in das Nachnutzungskonzept integriert.

Grünstrukturen

Das Grünkonzept orientiert sich, wie die Erschließung und die Flächenaufteilungen am Bestand. Die Freiraumverbindungen dieser ersten Variante bestehen aus dem alten Baumbestand und den Grünflächen entlang der ost-westlichen Haupteerschließungsstraße. So werden die östlichen landwirtschaftlichen Flächen mit dem neuen Quartier verbunden. In diesem Konzept gibt es keine Fläche, die ausschließlich als öffentlicher Grünraum oder Park fungiert. Vielmehr liegt der Schwerpunkt darauf, die bestehenden Grünstrukturen des Areals zu erhalten und sie mit den neuen Nutzungen zu verknüpfen. Der alte Baumbestand sowie die großzügig angelegten Rasenflächen, die die Innenhöfe der Blockstrukturen definieren, werden in das Nachnutzungskonzept integriert.

Variante 1



Legende

Neue Nutzungen

- Wohnen
- Hochwertiges Wohnen
- Hochschule/Forschung
- Dienstleistung/Einzelhandel

Bestand

- Bebauung
- Grünfläche
- Sportanlage
- Sportfläche
- Baum

Verkehrsflächen

- Straße
- Neuangelegte Straße
- Bürgersteig
- Fuß- und Radweg
- neue Wegeverbindung

Umgebung

- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Grünfläche
- Ackerfläche
- Sportfläche
- Fließgewässer



IMPRESSUM
 Maßstab: 1:5000
 Kartengrundlage: DGK 5

Abb. 19 Nachnutzungskonzept - Variante 1
 (Quelle: eigene Darstellung)



SWOT - Analyse

Stärken:

- Urbanes, von einer Nutzungsmischung geprägtes Quartier
- Verbesserung der Nahversorgungssituation durch zentrale Versorgungseinrichtungen (*Quartiersmitte*)
- Bestehende Sportanlagen in direkter Nachbarschaft zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen ermöglichen eine Weiternutzung in Kooperation mit der Hochschule
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung durch neue Haltestellen und eine ausgebauten Buslinie
- Baumbestand an der Haupterschließungsstraße und weitestgehend in den Innenhöfen bleibt erhalten (parkähnlicher Charakter)
- Verbesserung der westlichen und südlichen Zugänglichkeit in das neue Quartier

Schwächen:

- Umliegende Siedlungsbereiche und Grünstrukturen (bspw. die innerstädtischen Parkflächen) nicht ausreichend mit den neuen Nutzungen und Grünflächen verknüpft
- Fehlender Einbezug der Dalke und ihrer angrenzenden Uferbereiche
- Mangelhafter Standort des Hochschuleinrichtungen aufgrund der Entfernung zur Verler Straße, die als wichtige verkehrliche Achse in Richtung Innenstadt und zur Bundesautobahn A2 fungiert
- Fehlende Zugänglichkeit auf die Fläche von Norden, aufgrund der weiterhin bestehenden naturräumlichen Barrierewirkung der Dalke
- Fehlende zusammenhängende Grünflächen zur Erholung innerhalb des Quartiers
- Fehlende Flächen für gewerbliche Bauflächen

Chancen:

- Zukünftige Nachfrage nach den neuen Nutzungen besteht (vgl. Kapitel 4.7)
- Langfristige Nutzen der Stadt Gütersloh: Zuzug neuer Bewohner bedingt eine Erhöhung der Grund- und Einkommenssteuereinnahmen und der Kaufkraft (vgl. Kapitel 5.2)
- Langfristige soziale und städtebauliche Ausstrahlungseffekte auf die Gesamtstadt Gütersloh (vgl. Kapitel 5.2)
- Geringe Erschließungskosten, da bestehende Straßen erhalten bleiben

Risiken:

- Fehlender genauer Zeitpunkt für den Abzug der britischen Truppen bedingt ggf. einen langen Planungszeitraum und somit eine lange Wartezeit bis zur Ansiedlung der neuen Nutzungen
- Fehlende Untersuchungen und Daten über Altlasten auf dem Kasernengelände bergen hohes finanzielles Risiko für die Stadt Gütersloh, da mögliche Sanierungskosten nicht abschätzbar sind (vgl. Kapitel 3.3.4 und Kapitel 5.2)
- Unsichere Akquisition von Investoren
- Mögliche Uneinigkeit über den Kaufpreis, das Verfahren und Ergebnis der Wertermittlung sowie über die planungsrechtliche Situation (§§30-35 BauGB) zwischen der Stadt Gütersloh und der BlmA (vgl. Kapitel 3.4.3 und Kapitel 5.2)
- Zeit- und kostenintensiver Rückbau der Gebäude sowie kostenintensive Sanierung und Modernisierung der bestehenden Gebäude, die für eine zukünftige Hochschulnutzung vorgesehen sind (vgl. Kapitel 3.3.1 und Kapitel 5.2)
- Geringe Gewerbesteuererinnahmen und ökonomische Impulswirkungen aufgrund fehlender Flächen für Gewerbe und daher fehlender Unternehmensansiedlungen (vgl. Kapitel 5.2)
- Fehlende Bereiche, die für eine Rückgewinnung der Natur dienen können

5.4 Nachnutzungskonzept – Variante 2

Die zweite Variante geht von einem kompletten Abriss der bestehenden Gebäude und Erschließung aus und ist daher von komplett neugeordneten Raumstrukturen und Flächeneinteilungen geprägt. Dieses *tabula rasa* - Nachnutzungskonzept ist losgelöst vom Bestand und orientiert sich lediglich an den umgebenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Demnach stellt es das vollständige Gegenteil der Variante 1 dar. Die Variante 2 weicht von der bestehenden orthogonalen Blockstruktur ab und bezieht die Dalke als prägendes Landschaftselement in die Planung mit ein.

Erschließung

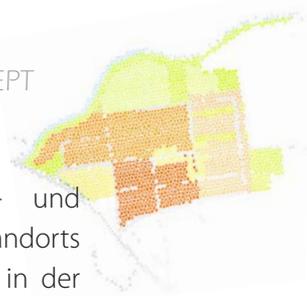
Charakteristisch für die zweite Variante ist ein Erschließungssystem, welches größtenteils von den bestehenden Straßen abweicht und diese nicht in die Neuplanungen integriert. Wie bei der ersten Variante erfolgt die verkehrliche Anbindung von der Verler Straße aus, allerdings sehen die Planungen insgesamt drei neue Zufahrten entlang der Verler Straße vor. Das neue Quartier wird von drei Erschließungsstraßen, die in ost-westlicher Richtung durch das gesamte Quartier verlaufen, gegliedert. Sie knüpfen an die drei Zufahrten entlang der Verler Straße an. So ist eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der Bundesautobahn A2 gewährleistet. Eine dieser drei Erschließungsstraßen ist der bestehende Osthusweg. Wie bei Variante 1 wird er ausgebaut und verläuft auf gesamter Länge im Süden des neuen Quartiers. Er ist außerdem mit den Wohnstraßen der südlichen Wohnsiedlung verknüpft. Neben dem ausgebauten Osthusweg gibt es noch eine mittig und eine nördlich durch das Quartier verlaufene Erschließungsstraße. Die innere Erschließung des Quartiers ist zudem durch zwei nord-südliche Erschließungsstraßen gesichert.

Weiterhin wird das neue Quartier auch für den ÖPNV zugänglich gemacht. So sieht die Variante 2 vor, zwei neue Haltestellen entlang der Verler Straße und eine Routenänderung der Buslinie 202 in das Quartier hinein zu schaffen. Das bestehende Fuß- und Radwegenetz, welches momentan entlang der Dalke und zwischen den östlichen Ackerflächen verortet ist, wird durch neue Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers ausgebaut. So werden im Osten und im Norden für Fußgänger und Radfahrer neue Zugänge in das Quartier hinein geschaffen. Die angrenzenden nördlichen Gemeinbedarfsflächen des Schulzentrums und die Sportanlagen *Fun Sport Palfner* sind so direkt mit dem Quartier verknüpft.

Nutzungen

Die sich aus dem beschriebenen Erschließungsraster ergebenden Flächen, werden wie folgt genutzt: Wie man in der Abbildung 20 erkennen kann befinden sich im Westen des Quartiers und im Norden entlang der Dalke Flächen zur Wohnnutzung. Direkt an der Dalke und ihren Grünflächen gelegen sowie im zentralen Bereich des Quartiers sehen die Planungen eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung vor. Diese hochwertigen Bauformen sollen hauptsächlich von Stadtvillen geprägt sein, in denen sich barrierefreie, altengerechte Geschosswohnungen befinden. Außerdem haben zwei weitere Wohngebiete, angrenzend an die Verler Straße, im Westen des Plangebiets ihren Standort. Hier sieht das Nachnutzungskonzept einen Bereich vor, der von einer hohen Dichte und einer Nutzungsmischung geprägt ist und so ein urbanes Wohnen ermöglicht.

Die Wohnnutzung wird von Versorgungseinrichtungen, wie Dienstleistungen und kleinteiligem Einzelhandel entlang der Erschließungsstraße ergänzt. Dafür können im Erdgeschoss der Wohngebäude Räumlichkeiten vorgesehen werden. Die Flächen sind für den Bau von Geschosswohnungen, die als Block- oder Hofstrukturen angeordnet sind vorgesehen. Sie stellen das entsprechende Angebot auf die steigende Nachfrage nach kleinem und preiswertem Wohnraum für junge Haushalte dar. So wird, verbunden mit dem bestehenden südlichen Wohngebiet, ein neuer Zusammenhang von Flächen, die zum Wohnen und zur Versorgung dienen, geschaffen.



Im nord-östlichen Bereich des neuen Quartiers entstehen Flächen für Hochschul- und Forschungseinrichtungen. Diese Flächen sind für einen zukünftigen Ausbau des Hochschulstandorts Gütersloh vorgesehen. Die östlichen Sportflächen stellen die einzige Flächennutzung dar, die in der Variante 2 weitergenutzt werden. Angrenzend an die Flächen für die Hochschuleinrichtungen sieht das Nachnutzungskonzept im Süd-Osten zwei Flächen für nicht störendes Gewerbe, wie beispielsweise Büronutzungen vor. In direkter Nachbarschaft zu dem Hochschulareal können diese Flächen als Standorte für neugegründete Firmen dienen.

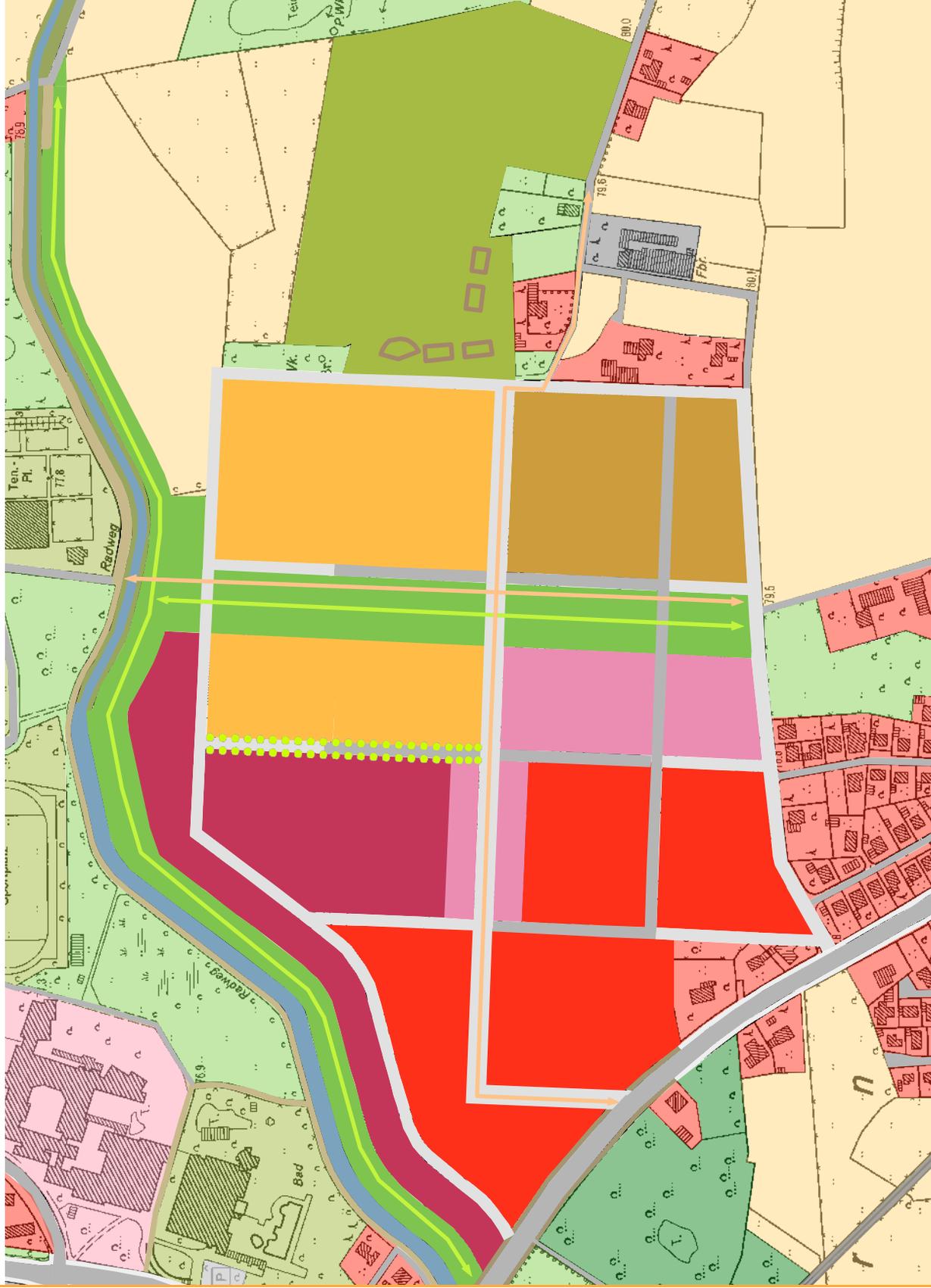
Um eine eigenständige Nahversorgung des Quartiers sicherzustellen, umfasst das zweite Nachnutzungskonzept auch ein Quartierzentrum in Form von räumlich gebündelten Versorgungseinrichtungen. Die entsprechende Fläche befindet sich im zentralen Bereich des Quartiers, umgeben von Wohn- und Hochschulnutzungen. Zusammen mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bilden sie die *Quartiersmitte*. Die dort stattfindenden Nutzungen bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und Gastronomie komplementieren die umfassenden und vielfältigen Funktionen des neuen Quartiers.

Grünstruktur

Das Grünkonzept der Variante 2 besteht aus zwei raumprägenden Grünzügen, die als Verbindungselemente zwischen dem Quartier und den angrenzenden Landschaftsräumen fungieren. Ein öffentlich zugänglicher Grünzug befindet sich entlang der Dalke und dient als Erholungsraum für die Bewohner des neuen Quartiers und insbesondere für die der angrenzenden Wohnnutzung. Durch dieses *Grüne Band* an der Dalke werden die innerstädtischen Parkflächen Güterslohs ergänzt und mit dem Quartier verknüpft. Zudem sieht Variante 2 Flächen für die Entwicklung natürlicher Überschwemmungsbereiche entlang der Dalke vor.

Der zweite Grünzug verbindet die öffentlichen Grünflächen an der Dalke mit den südlichen Ackerflächen und durchzieht so das Quartier in nord-südlicher Richtung. Im nördlichen Bereich des Quartiers umgeben von den Hochschul- und Forschungseinrichtungen erfüllt er u.a. die Funktion eines begrüneten Parkplatzes. Bei dem südlichen Teil des Grünzugs handelt es sich um den bereits erwähnten Quartierspark, der als Aufenthaltsraum und Treffpunkt der Bewohner dient und zusammen mit den angrenzenden Versorgungseinrichtungen die Quartiersmitte bildet.

Variante 2



Legende

- Neue Nutzungen**
- Wohnen
 - Hochwertiges Wohnen
 - Hochschule/Forschung
 - Dienstleistung/Einzelhandel
 - nicht störendes Gewerbe
 - Grünfläche
 - neue Grünverbindung
 - Baum
 - Bestand
 - Sportfläche
 - Sportanlage
- Verkehrsflächen**
- Straße
 - Neuangelegte Straße
 - Bürgersteig
 - Fuß- und Radweg
 - neue Wegeverbindung
- Umgebung**
- Wohnen
 - Gemeinbedarf
 - Gewerbe
 - Grünfläche
 - Ackerfläche
 - Sportfläche
 - Fließgewässer

Abb.20 Nutzungskonzept - Variante 2
(Quelle: eigene Darstellung)

IMPRESSUM
Maßstab: 1:5000
Kartengrundlage: DGK 5



SWOT - Analyse

Stärken:

- Urbanes, von einer Nutzungsmischung geprägtes Quartier. Diese Nutzungsmischung wird sowohl innerhalb der Gebäude (entlang der Haupteerschließungsstraße) als auch auf Quartiers-ebene geschaffen
- Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation durch zentrale Versorgungseinrichtungen (*Quartiersmitte*)
- Verbesserung der Zugänglichkeit aus allen angrenzenden Stadtbereichen in das neue Quartier
- Umliegende Siedlungsbereiche und Grünstrukturen (bspw. die innerstädtischen Parkflächen) mit den neuen Nutzungen und Grünflächen verknüpft
- Einbezug der Dalke und ihrer angrenzenden Uferbereiche in das Grünflächenkonzept
- Bestehende Sportanlagen in direkter Nachbarschaft zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen ermöglichen eine Weiternutzung in Kooperation mit der Hochschule
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die Gütersloher Innenstadt durch ausgebautes ÖPNV-Netz und neue Fuß- und Radwegeverbindungen
- Funktion der zentralen öffentlichen Grünfläche (*Grüne Mitte*) als Erholungsraum und Treffpunkt der Bewohner

Schwächen:

- Fehlende ost-westliche Grünachse, welche die östlichen Naturräume mit dem Quartier verbindet
- Mangelhafter Standort des Hochschuleinrichtungen aufgrund der Entfernung zur Verler Straße, die als wichtige verkehrliche Achse in Richtung Innenstadt und zur Bundesautobahn A2 fungiert
- Mangelhafter Standort der sensiblen Wohnnutzung aufgrund der angrenzenden, stark befahrenen Verler Straße
- Fehlende Weiternutzung erhaltenswerter baulicher Strukturen, wie das Offizierscasino, die Straßen, einzelne Gebäude oder die nördlichen Sportanlagen
- Verlust von wertvollen Gehölz- und Vegetationsstrukturen und damit einhergehend der Verlust des parkähnlichen Charakters der Fläche

Chancen:

- Zukünftige Nachfrage nach den neuen Nutzungen besteht (vgl. Kapitel 4.7)
- Flächen, die entlang der Dalke für eine Renaturierung und den Hochwasserschutz vorgesehen sind, ermöglichen Rückgewinnung für die Natur (vgl. Kapitel 4.6)
- Langfristige Nutzen der Stadt Gütersloh: Zuzug neuer Bewohner bedingt eine Erhöhung der Grund- und Einkommenssteuereinnahmen und der Kaufkraft (vgl. Kapitel 5.2)
- Langfristige Nutzen der Stadt Gütersloh: Ansiedlung neuer Unternehmen bedingt eine Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen (vgl. Kapitel 5.2)
- Langfristige soziale, städtebauliche, ökologische und ökonomische Ausstrahlungseffekte auf die Gesamtstadt Gütersloh (vgl. Kapitel 5.2)

Risiken:

- Fehlender genauer Zeitpunkt für den Abzug der britischen Truppen bedingt ggf. einen langen Planungszeitraum und somit eine lange Wartezeit bis zur Ansiedlung der neuen Nutzungen
- Fehlende Untersuchungen und Daten über Altlasten auf dem Kasernengelände bergen hohes finanzielles Risiko für die Stadt Gütersloh, da mögliche Sanierungskosten nicht abschätzbar sind (vgl. Kapitel 3.3.4 und Kapitel 5.2)
- Unsichere Akquisition von Investoren

- Mögliche Uneinigkeit über den Kaufpreis, das Verfahren und Ergebnis der Wertermittlung sowie über die planungsrechtliche Situation (§§30-35 BauGB) zwischen der Stadt Gütersloh und der BlmA (vgl. Kapitel 3.4.3 und Kapitel 5.2)
- Zeit- und kostenintensiver Rückbau der gesamten Gebäude sowie des gesamten verkehrlichen Erschließungssystems (vgl. Kapitel 3.3.1 und Kapitel 5.2)
- Hohe Projekt- und Folgekosten für die Stadt Gütersloh aufgrund der hohen Erschließungskosten für die komplett neuen Erschließungsstrukturen im gesamten Quartier und der hohen Instandhaltungs- und Pflegekosten der großflächigen Grünstrukturen (*Grünes Band* entlang der Dalke und *Grüne Mitte*) (vgl. Kapitel 5.2)

5.5 Nachnutzungskonzept – Variante 3

Bei der dritten Variante handelt es sich um ein Nachnutzungskonzept, das sich sowohl am Bestand orientiert als auch aus neuen raumprägenden Strukturen besteht. Variante 3 gliedert einzelne erhaltenswerte Gebäude, Raumstrukturen und Flächennutzungen in die neuen Planungen ein. Dazu zählen das Offizierscasino, einzelne Kasernengebäude, die ost-westliche Haupterschließungsstraße einschließlich des alten Baumbestandes sowie die nördlichen Sportanlagen. Weiterhin wird der Bestand in das neu entwickelte Quartier integriert und es entstehen Symbiosen und Verbindungen zwischen den alten und neuen Flächennutzungen.

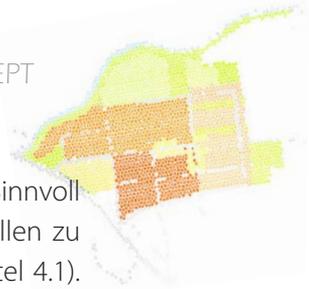
Erschließung

Das Erschließungssystem der Variante 3 orientiert sich größtenteils an den vorhandenen Straßenzügen und ergänzt sie durch neue Verbindungsstraßen. Die verkehrliche Anbindung an das bestehende Gütersloher Verkehrsnetz Richtung Innenstadt und Bundesautobahn A2 erfolgt, wie bereits bei den Varianten 1 und 2 von der Verler Straße aus. Die bereits bestehende Einfahrt wird bei Variante 3 weitergenutzt und eine zusätzliche südliche verkehrliche Anbindung an das Quartier erfolgt über den ausgebauten Osthusweg. Dies sehen auch die Planungen der Varianten 1 und 2 vor. Das Erschließungsnetz innerhalb des Quartiers ist rasterförmig angeordnet und die Baublöcke (mit Ausnahme der östlichen Wohnbauflächen) sind somit von allen Seiten her erschlossen. Eine mögliche Erschließung innerhalb der Baublöcke, beispielsweise durch Stichstraßen, ist in diesem Entwicklungsschritt noch nicht dargestellt. Die bestehende Haupterschließungsstraße wird in diesem Nachnutzungskonzept integriert und somit weitergenutzt. Weiterhin bleibt der alte Baumbestand, der die Straßen zu beiden Seiten säumt erhalten. Von ihr gehen in nord-südlicher Richtung Verbindungsstraßen aus, welche die einzelnen Baublöcke gliedern und erschließen. Diese bilden, zusammen mit zwei weiteren ost-westlich verlaufenden Straßen, die erwähnte Rasterstruktur. Auch bei einigen dieser Erschließungsstraßen handelt es sich um bestehende Straßen, die so weitergenutzt werden.

Neben dem MIV wird das neue Quartier auch für den ÖPNV zugänglich gemacht. Diese Zugänglichkeit wird durch zwei neue Haltestellen entlang der Verler Straße und eine Routenänderung der Buslinie 202 in das Quartier hinein geschaffen. Diese Verbesserung der aktuellen ÖPNV-Anbindung stellt sicher, dass die Innenstadt und das Nahversorgungszentrum an der Carl-Bertelsmann-Straße (vgl. Kapitel 3.2.4) von dem neuen Quartier aus per ÖPNV zu erreichen ist. Die Neuplanungen der Variante 3 sehen vor das bestehende Fuß- und Radwegenetz entlang der Dalke mit neuen Wegeverbindungen zu verknüpfen. So werden zusätzliche Zugänge in das Quartier und Verbindungen zu den angrenzenden Naturräumen und zur Innenstadt geschaffen. Für eine nord-südliche Anbindung an die Fuß- und Radwege entlang der Dalke bedarf es einer neuen Unter- oder Überführung der Dalke.

Nutzungen

Im östlichen Bereich des neuen Quartiers sieht Variante 3 Flächen zur Wohnnutzung vor. Diese sind



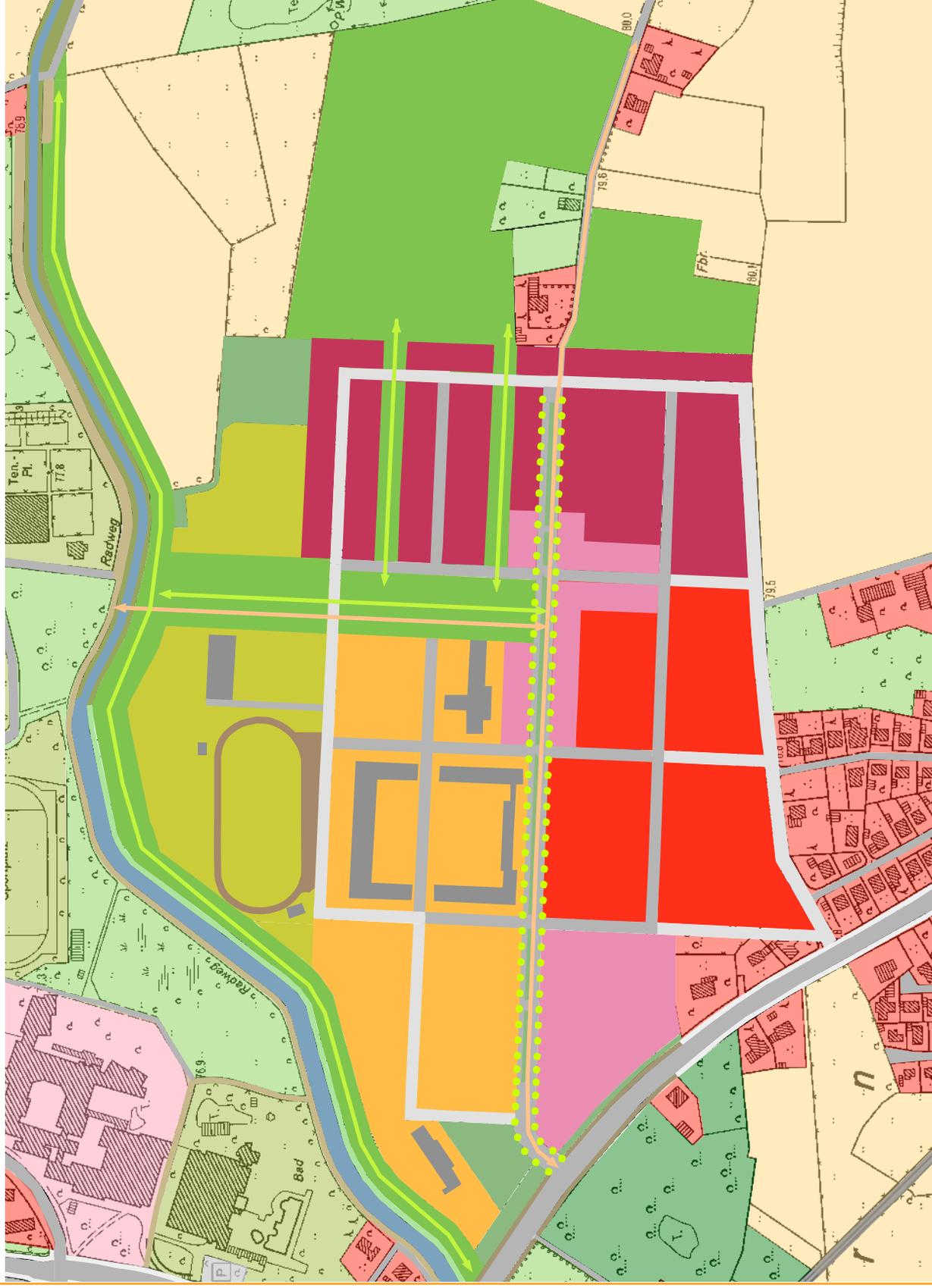
umgeben von den angrenzenden Freiflächen und weisen so eine ruhige Lage im Grünen auf. Sinnvoll ist es daher auf diesen Flächen hochwertige, altengerechte Wohneinheiten in Form von Stadtvillen zu entwickeln. Außerdem soll auf der südlichen Wohnbaufläche ein Altenheim entstehen (vgl. Kapitel 4.1). Eine weitere Fläche zur Wohnnutzung befindet sich zentral im Quartier und ist für Geschosswohnungsbau in Form von kleinen, eher preiswerten Wohneinheiten vorgesehen. Westlich dieser Wohnnutzung befinden sich Flächen für Büronutzungen und großflächigen Einzelhandel (vgl. Abbildung 21). Sie sind direkt an der Verler Straße gelegen und weisen demnach eine gute verkehrliche Erreichbarkeit auch für Bewohner aus angrenzenden Stadtbereichen Güterslohs auf.

Im Nord-Westen des Quartiers befinden sich zwei Flächen, die für Hochschul- und Forschungseinrichtungen bestimmt sind. Die Westliche der beiden Flächen grenzt an die Verler Straße und weist so eine direkte verkehrliche Anbindung an die Innenstadt Güterslohs auf. Für Studenten und Mitarbeiter des neuen Hochschulstandorts ist somit eine schnelle Erreichbarkeit ihres Studien- und Arbeitsortes gesichert. Das ehemalige Offizierscasino ist ein Bestandsgebäude, welches in die Neuplanungen der Hochschuleinrichtungen integriert wird. Außerdem die nördlichen Sportplätze und die Sporthalle erhalten. Direkt angrenzend an den Hochschulstandort können sie für Hochschulzwecke, beispielsweise als Sportcampus, weitergenutzt werden. Außerdem sollen einzelne Kasernengebäude saniert, modernisiert und als Räumlichkeiten der Hochschule nachgenutzt werden. Anhand dieser beschriebenen Flächen zeigt sich kleinräumig der städtebauliche Planungsanspruch der gesamten dritten Variante. Bestehende Strukturen werden in das Nachnutzungskonzept integriert und mit den Neuplanungen sinnvoll verknüpft. Wichtig auch bei Variante 3 ist die Mischnutzung des Quartiers. So befinden sich im zentralen Bereich Flächen für Versorgungseinrichtungen, wie beispielsweise Einzelhandel, Dienstleistungen oder gastronomische Betriebe. Sie sind fußläufig von allen Teilen des Quartiers erreichbar und stellen die eigene Nahversorgung innerhalb des Quartiers sicher. Diese Nahversorgungseinrichtungen sind entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet und formen so zusammen einen öffentlichen Raum, die *Quartiersmitte*.

Grünverbindungen

Das Grünkonzept der Variante 3 besteht aus zwei übergeordneten und zwei untergeordneten Grünverbindungen, die unterschiedliche Funktionen im Quartier einnehmen. Ähnlich wie bei Variante 2 entsteht entlang der Dalke ein Zusammenhang von Grünflächen, welche als *Grünes Band* die innerstädtischen Parkflächen mit dem Quartier verknüpfen. Diese Grünflächen werden nochmals in naturräumliche und somit nicht zugängliche und in öffentlich zugängliche Flächen unterteilt. Die naturräumlichen Flächen befinden sich direkt im Uferbereich der Dalke und dienen als Überschwemmungsflächen. Sie sind Bestandteil der Renaturierungsmaßnahmen, die in diesem Bereich der Dalke ihre natürlichen Funktionen wiederherstellen. Die öffentlich zugänglichen Flächen grenzen direkt an diesen Bereich an. Von dem *Grünen Band* geht eine nord-südliche Grünverbindung aus, die auf die Quartiersmitte trifft. Diese *Grüne Mitte* hat die Funktion eines öffentlichen Quartierparks, der sowohl von den Bewohnern als auch den Studenten und Mitarbeitern der Hochschule genutzt werden kann. Neben diesen beiden übergeordneten raumprägenden Grünzügen besteht das Grünkonzept der Variante 3 aus drei ost-westlichen Grünverbindungen. Bei der einen handelt es sich um die Begrünung bestehend aus dem alten Baum- und Begleitgrünbestand entlang der alleartigen Haupteerschließungsachse. Zwei weitere Grünzüge verbinden die östlich angrenzenden Ackerflächen mit dem neuen Quartier. Sie befinden sich zwischen den östlichen Wohnbauflächen und sind dafür vorgesehen, dass sie hauptsächlich von den Bewohnern der angrenzenden Wohngebäude genutzt werden. Des Weiteren bleiben die kleineren Waldflächen im Westen des Kasernengeländes bestehen und ergänzen somit die neugeplanten Grünzüge. Abschließend lässt sich festhalten, dass mittels des Grünkonzepts der dritten Variante die beschriebenen Grünflächen des Quartiers, die angrenzenden und die innerstädtischen Naturräume Güterslohs miteinander verknüpfen und sinnvoll ergänzen.

Variante 3



Legende

- Neue Nutzungen**
- Wohnen
 - Hochwertiges Wohnen
 - Hochschule/Forschung
 - Dienstleistung/Einzelhandel
 - Grünfläche
 - Überschwemmungsbereich
 - neue Grünverbindung
- Bestand**
- Bebauung
 - Grünfläche
 - Sportfläche
 - Sportanlage
 - Baum
- Verkehrsflächen**
- Straße
 - Neuangelegte Straße
 - Bürgersteig
 - Fuß- und Radweg
 - neue Wegeverbindung
- Umgebung**
- Wohnen
 - Gemeinbedarf
 - Gewerbe
 - Grünfläche
 - Ackerfläche
 - Sportfläche
 - Fließgewässer

IMPRESSUM
 Maßstab: 1:5000
 Kartengrundlage: DGK 5

Abb.21 Nutzungskonzept - Variante 3
 (Quelle: eigene Darstellung)



SWOT - Analyse

Stärken:

- Ein urbanes, von einer Nutzungsmischung geprägtes Quartier. Diese Nutzungsmischung wird so wohl innerhalb der Gebäude als auch auf Quartiersebene geschaffen
- Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungssituation durch zentrale Versorgungseinrichtungen (*Quartiersmitte*)
- Verbesserung der Zugänglichkeit für alle Verkehrsteilnehmer aus den angrenzenden Stadtbereichen in das neue Quartier
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und Anbindung an die Gütersloher Innenstadt durch ein ausgebauten ÖPNV-Netz und neue Fuß- und Radwegeverbindungen
- Umliegende Siedlungsbereiche und Grünstrukturen, wie die innerstädtischen Parkflächen und das südliche Wohngebiet, werden mit den neuen Nutzungen und Grünflächen verknüpft
- Umfassendes Grünflächenkonzept, bestehend aus über- und untergeordneten Grünverbindungen, die das Quartier sowohl in nord-südlicher, als auch in ost-westlicher Richtung durchqueren
- Einbezug der Dalke und ihrer angrenzenden Uferbereiche durch die Schaffung von Grünflächen entlang der Dalke (*Grünes Band*)
- Bestehende Sportanlagen und das Offizierscasino in direkter Nachbarschaft zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen ermöglichen eine Weiternutzung in Kooperation mit der Hochschule
- Sinnvoller Standort der Hochschul- und Forschungseinrichtungen sowie der Gewerbenutzung aufgrund der direkten Lage an der Verler Straße (direkte Anbindung zur Innenstadt und zur Bundesautobahn A2)
- Funktion des zentralen öffentlichen Platzes (*Quartiersmitte*) als Treffpunkt für die Bewohner
- Sinnvolle Weiternutzung und Integration erhaltenswerter Strukturen, wie die Haupterschließungsstraße mit Baumbestand, das Offizierscasino und einzelne Gebäude

Schwäche:

- Fehlende Flächen für nicht störendes Gewerbe

Chancen:

- Zukünftige Nachfrage nach den neuen Nutzungen besteht (vgl. Kapitel 4.7)
- Flächen, die entlang der Dalke für eine Renaturierung und den Hochwasserschutz vorgesehen sind, ermöglichen Rückgewinnung für die Natur
- Geringe Erschließungskosten, da bestehende Straßen zum größten Teil erhalten bleiben
- Langfristige Nutzen der Stadt Gütersloh: Zuzug neuer Bewohner bedingt eine Erhöhung der Grund- und Einkommenssteuereinnahmen und der Kaufkraft (vgl. Kapitel 5.2)
- Langfristige Nutzen der Stadt Gütersloh: Ansiedlung neuer Unternehmen bedingt eine Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen (vgl. Kapitel 5.2)
- Langfristige soziale, städtebauliche, ökologische und ökonomische Ausstrahlungseffekte auf die Gesamtstadt Gütersloh (vgl. Kapitel 5.2)

Risiken:

- Fehlender genauer Zeitpunkt für den Abzug der britischen Truppen bedingt ggf. einen langen Planungszeitraum und somit eine lange Wartezeit bis zur Ansiedlung der neuen Nutzungen
- Fehlende Untersuchungen und Daten über Altlasten auf dem Kasernengelände bergen hohes finanzielles Risiko für die Stadt Gütersloh, da mögliche Sanierungskosten nicht abschätzbar sind

- Unsichere Akquisition von Investoren
- Mögliche Uneinigkeit über den Kaufpreis, das Verfahren und Ergebnis der Wertermittlung sowie über die planungsrechtliche Situation (§§30-35 BauGB) zwischen der Stadt Gütersloh und der BImA
- Zeit- und kostenintensiver Rückbau der Gebäude und Teilen des verkehrlichen Erschließungssystems sowie kostenintensive Sanierungs- und Modernisierung der bestehenden Gebäude, die für eine zukünftige Hochschulnutzung vorgesehen sind (vgl. Kapitel 3.3.1 und Kapitel 5.2)
- Hohe Folgekosten für die Stadt Gütersloh aufgrund der Instandhaltungs- und Pflegekosten der großflächigen Grünstrukturen (*Grünes Band* entlang der Dalke und *Grüne Mitte*)

5.6 Abschließende Bewertung der Varianten und Entscheidung für ein Nachnutzungskonzept

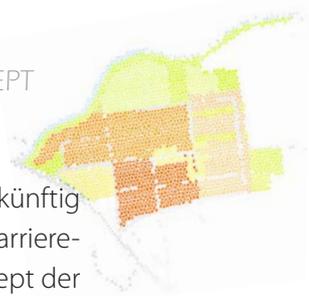
Nachdem in den vorangegangenen Unterkapiteln die drei Nachnutzungskonzepte beschrieben und mittels einer SWOT-Analyse bewertet wurden, schließt sich im Folgenden ein Vergleich der Vor- und Nachteile der drei Varianten sowie die Auswahl des umsetzungsfähigsten und städtebaulich sinnvollsten Nachnutzungskonzepts an. Die Vor- und Nachteile sind bereits im Rahmen der SWOT-Analyse als Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken ermittelt worden und sollen im Folgenden die Entscheidung für die umsetzungsfähigste und städtebaulich sinnvollste Variante ermöglichen.

Jedes der drei Nachnutzungskonzepte weist eigene Stärken und Schwächen, sowie extern bedingte Chancen und Risiken auf. Im Rahmen der SWOT-Analyse ist es auffallend, dass die Chancen und Risiken zu einem Großteil wirtschaftlicher Art sind. Sie stellen die allgemeinen Nutzen und Kosten der Stadt Gütersloh, die bei der Durchführung einer Konversionsmaßnahme anfallen würden, dar. Aufgrund dieser Abhängigkeit von externen Faktoren weisen die drei Varianten weitestgehend die gleichen Chancen und Risiken auf. Zudem sind sie nur in geringem Maße von den beteiligten Akteuren beeinflussbar.

Ausschlaggebend für eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der drei Varianten sind folglich die Stärken und Schwächen. Diese sind oftmals städtebaulicher Art, was bedeutet, sie bewerten beispielsweise die Erschließungssysteme, die Standorte der einzelnen Nutzungen im Quartier oder die Bewältigung der Einbindung der Nachnutzungen in angrenzende städtische Bereiche. Zudem zeigen sie auf, ob die aufgestellten Zielsetzungen, die mit dem Nachnutzungskonzept erreicht werden sollen (vgl. Kapitel 5.1), in der jeweiligen Variante beachtet wurden.

Variante 1 und 2 sind zwei Nachnutzungskonzepte, die auf zwei Extremen basieren. Variante 1 beinhaltet die vollständige Bestandsorientierung und Variante 2 umfasst den kompletten Abriss aller bestehenden baulichen Strukturen, um eine völlig neugeplante Flächenaufteilung und Erschließung realisieren zu können (vgl. Kapitel 5.3 und 5.4).

Variante 3 hingegen stellt den Mittelweg zwischen diesen extremen Nachnutzungskonzepten dar, da sie, sowohl bestandsorientiert ist, als auch neugeplante städtebauliche Aspekte umfasst. Der erhaltenswerte Teil des Bestands wird in Verbindung mit neuen Nutzungen weitergenutzt. Auf Grund dieser gemischten Prägung weist Variante 3 die meisten Stärken und die wenigsten Schwächen auf. Sie vereint die Stärken der Varianten 1 und 2 und gleicht so die bei Variante 1 bzw. 2 auftretenden Schwächen aus. Des Weiteren ist das Nachnutzungskonzept der Variante 3 umsetzungsfähig, da es ausschließlich die Nachnutzungen umfasst, nach denen in Gütersloh zukünftig eine Nachfrage bestehen wird. Diese in Zukunft nachgefragten Nutzungen sind das Ergebnis der durchgeführten Makroanalyse der Stadt Gütersloh (vgl. Kapitel 2) und deren abschließenden Auswertung in Kapitel 4.



Die Planungen sehen Flächen für barrierefreie und altengerechte Geschosswohnungen vor, da zukünftig der Anteil älterer Menschen in Gütersloh stark zunehmen wird und daher der Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohneinheiten steigen wird. Demzufolge ist es sinnvoll, Flächen in dem Nachnutzungskonzept der Kaserne auszuweisen, die ein entsprechendes Wohnraumangebot realisieren.

Weiterhin wird auch in Variante 3 für die ausdifferenzierte Nachfrage nach sowohl kleinen und preiswerten, als auch teuren und hochwertigen Geschosswohnungen ein darauf ausgelegtes Angebot geschaffen. Variante 3 geht auf die Bedürfnisse der Zielgruppe der älteren Menschen ein, indem neben dem entsprechenden Wohnraum ein insgesamt urbanes, mischgenutztes Quartier entwickelt wird. Besonders wichtig für diese Zielgruppe ist das fußläufig erreichbare Nahversorgungszentrum (*Quartiersmitte*), ein Altenwohnheim, ein ausgebautes ÖPNV-Angebot mit Verbindungen in die Innenstadt, sowie mehrere öffentliche Grünzüge, die als Naherholungsräume und Treffpunkte der Bewohner dienen.

Zudem integriert es einen Hochschul- und Forschungsstandort und Flächen für nicht störende gewerbliche Nutzungen entlang der Verler Straße. So werden neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und die Attraktivität der Stadt Gütersloh als Wohn- und Arbeitsplatzstandort für junge Menschen bleibt zukünftig erhalten (vgl. Kapitel 4.4).

Neben der vorhandenen Umsetzungsfähigkeit ist das Nachnutzungskonzept der Variante 3 als städtebaulich sinnvoll zu bewerten, da es ausschließlich die im Rahmen der Mikroanalyse und deren Ergebnisauswertung als standortgeeignet festgestellte Nutzungen vorsieht (vgl. Kapitel 3 und 4). Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass die Variante 3 umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll ist.

Ein weiterer Vorteil der Variante 3 ist, dass die Planungen die im Vorfeld aufgestellten städtebaulichen Zielsetzungen bestmöglich und umfassend beachten (vgl. Kapitel 5.1). Dazu zählen unter anderem die neugeschaffenen Zugänge in das Quartier, die Einbindung des gebauten und natürlichen Umfeldes in das Nachnutzungskonzept, die flexiblen Flächeneinteilungen und eine eigene Identität des Quartiers. Diese neu geschaffene Identität zeichnet sich durch die Integration des Bestands, wie die Sportanlagen, das Offizierscasino oder der Baumbestand in die Neuplanungen aus. Der Charakter des Ortes bleibt somit auch in Zukunft erhalten und ermöglicht eine adäquate Eingliederung des Quartiers in die vorhandenen Stadtstrukturen Güterslohs.

In Anbetracht der gegenübergestellten Ergebnisse der SWOT-Analyse der drei Nachnutzungskonzepte, ist Variante 3 das umsetzungsfähigste und städtebaulich sinnvollste Nachnutzungskonzept und wird daher im Folgenden als städtebauliche Rahmenplanung vertiefend weiterentwickelt.

6 | Städtebauliche Rahmenplanung

Kapitel 6

Das ausgewählte Nachnutzungskonzept wird im Folgenden als städtebauliche Rahmenplanung kartographisch dargestellt und textlich erläutert. Städtebauliche Rahmenpläne haben die Funktion, zwischen den gesamtstädtischen Planungen, wie z.B. einem Flächennutzungsplan und kleinmaßstäblichen, parzellenscharfen Planungen, wie bspw. einem Bebauungsplan auf einer mittleren Darstellungsebene Entwicklungspotenziale für das Plangebiet und die umliegenden Stadtbereiche aufzuzeigen. Demnach weist der zu entwickelnde Rahmenplan einen Maßstab von 1:2500 auf. Zudem zeigen sie Handlungsoptionen und Perspektiven für die Zukunft auf und stellen die Raumbildung, die städtebaulichen Zusammenhänge zur umliegenden Stadtstruktur und den Umgang mit dem Bestand dar. (vgl. Reicher 2012: 184) Im Anschluss an die Beschreibung der wesentlichen Inhalte der Rahmenplanung werden die Umsetzung des Rahmenplans und die dafür notwendigen Planungsschritte unter besonderer Berücksichtigung der Akteurskonstellation näher erläutert.

6.1 Beschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung

Nachdem bereits in Kapitel 5.5 das Erschließungssystem, die Nutzungsverteilung sowie das Grünkonzept der Variante 3 beschrieben wurde, werden in diesem Unterkapitel detaillierte Auskünfte bezüglich der raumprägenden Strukturen, der städtebaulichen Gestaltung einzelner Bereiche des Nachnutzungskonzepts, der Integration des Bestands sowie der Einbindung in die umliegenden Stadtbereiche gegeben. Die kartographische Darstellung des Rahmenplans (vgl. Abbildung 22) befindet sich in einer größeren gedruckten Version im Anhang und dient als Grundlage der folgenden textlichen Ausführungen. Die Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung hat die Funktion, dass sich die zu Beginn der Arbeit formulierte, vierte Forschungsfrage:

- Wie ist die Einbindung der Nachnutzungen in vorhandene städtische Strukturen planerisch zu bewältigen?
- beantworten lässt.

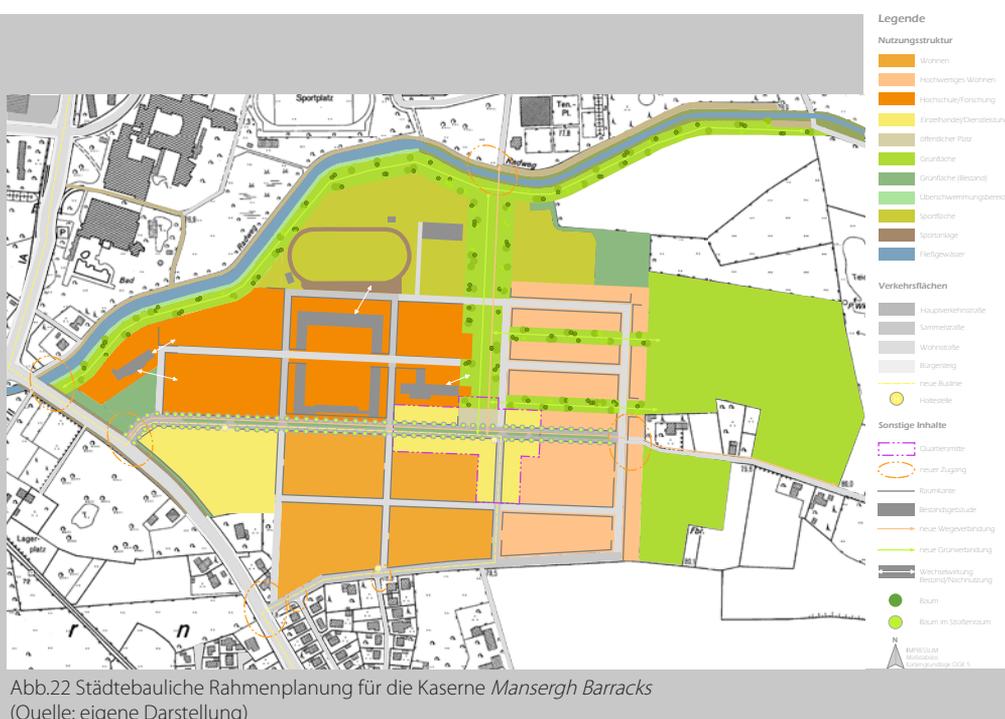


Abb.22 Städtebauliche Rahmenplanung für die Kaserne Mansergh Barracks
(Quelle: eigene Darstellung)

Wie man im nebenstehenden Rahmenplan erkennen kann, besteht das Erschließungssystem aus der vorhandenen Hauptverkehrsachse, von der rasterartig angelegte Straßen abgehen. Bei diesen Straßen handelt es sich entweder um etwas größere Sammelstraßen, welche die Wohnbebauung, die Geschäfte in der *Quartiersmitte* und die westlichen Hochschuleinrichtungen erschließen. Aufgrund ihres größeren Querschnitts sind sie dazu geeignet, auch dem Linienbusverkehr gerecht zu werden. Außerdem gehen einige Quartiers- und



Wohnstraßen von der Hauptverkehrsachse aus. Die in der Straßenhierarchie ganz unten positionierten Wohnwege oder Stichstraßen werden auf der Darstellungsebene des Rahmenplans nicht gezeigt.

Die neue Linienbusführung durch das Quartier führt von der Verler Straße entlang der Haupterschließungsstraße und über den südlich verlaufenden Osthusweg zurück auf die Verler Straße. Drei neue Haltestellen befinden sich insgesamt im Quartier, wobei eine an den Hochschulflächen und an der Fläche, die für einen großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist liegt, eine in der *Quartiersmitte* und eine weitere am Osthusweg an den südlichen Wohnbauflächen.

Die von den Straßen gebildeten Bauflächen weisen ungefähr gleich große Maße auf und sind zum größten Teil von allen vier Seiten erschlossen. Wichtig sind die Raumkanten, die den öffentlichen Raum bilden und aufzeigen, wo sich die zukünftige Bebauung entlang der Straßen anordnen soll, um Straßenräume oder öffentliche Plätze zu strukturieren. Für das neue Quartier besonders bedeutsam sind die Raumkanten entlang der ost-westlichen Haupterschließungsstraße, die auch die *Quartiersmitte* räumlich entstehen lassen. Weiterhin sind die südlichen Wohnbauflächen von Raumkanten geprägt, die Blockstrukturen bilden. Diese sind für ein urbanes und von einer hohen Dichte gekennzeichnetes Quartier unerlässlich, weil sie eine geschlossene Raumwirkung erzeugen (vgl. Reicher 2012: 56).

Allerdings sehen die Planungen nicht überall geschlossene Blöcke vor. Sie können auch von Wohnwegen, privaten Grünflächen, oder Innenhöfen aufgelockert werden. Auf den westlichen Wohnbauflächen, die für hochwertige Stadtvillen vorgesehen sind, orientiert sich die Bebauung entlang der Wohnstraßen. Die privaten Gärten richten sich demnach zu den Grünzügen oder den östlichen Freiräumen aus. Die Eingangssituation in das neue Quartier besteht darin, dass eine Baumreihe entlang der Verler Straße als räumliche Abgrenzung dient und sich die Bebauung zur Verler Straße hin ausrichtet. Die Zufahrt auf die Fläche, wo die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, wie einem großflächigen Einzelhandel oder Büronutzungen vorgesehen ist, erfolgt nicht direkt von der Verler Straße, sondern vom Inneren des Quartiers aus.

Die *Quartiersmitte* ist Standort Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben. Sie hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die Bewohner des neuen Quartiers. Zentral und von den Geschäften und der Gastronomie umgeben, befindet sich ein öffentlicher Platz, von dem aus der öffentliche Grünzug, die *Grüne Mitte*, ausgeht. Er wird durch Bereiche der Außengastronomie belebt und gewährleistet, dass der Grünzug sich bis in die Mitte des Quartiers hineinzieht. Dies kann in Form von raumprägenden Bäumen oder Pflanzbeeten, die als Sitzmöglichkeiten genutzt werden können, gestalterisch umgesetzt werden.

Die *Grüne Mitte* ist ein öffentlicher Park, der sich bis zu den Grünflächen entlang der Dalke (*Grünes Band*) zieht und durch vereinzelte Gebäude oder Gebäudeteile der Hochschule ergänzt wird. Dazu können einzelne, integrierte Bausteine, wie beispielsweise ein Café oder die Mensa der Hochschule zählen. Im Gegensatz zu dieser eher urbanen Gestaltung der *Grünen Mitte* nehmen die öffentlichen Grünflächen entlang der Dalke eine natürliche Funktion ein. Der alte und erhaltenswerte Baumbestand entlang der Haupterschließungsstraße verknüpft die neuen Grünflächen des Quartiers miteinander. Insgesamt wird der parkähnliche Charakter des Kasernengeländes in den Neuplanungen beachtet und aufrechterhalten.

Einen wichtigen thematischen Schwerpunkt des Nachnutzungskonzepts stellt die Integration des Bestands in die Neuplanungen dar. Die bestehenden Kasernenbauten werden als Räumlichkeiten für den neuen Hochschul- und Forschungsstandort modernisiert und mittels Neubauten sinnvoll ergänzt und umgenutzt. Dies gilt auch für das Offizierscasino, welches in Form einer Hochschulbibliothek in die Planungen integriert wird.

Die Rahmenplanung des Nachnutzungskonzepts verortet die neugeplanten Zugänge in das Quartier und verdeutlicht die räumlichen Verflechtungen mit den umliegenden Stadtbereichen Güterslohs. Die Verbindungen werden insbesondere durch die neuen Fuß- und Radwege entlang der Dalke, durch die *Grüne Mitte* und entlang den Straßen des neuen Quartiers geschaffen. Weitere verflechtende Elemente sind die Nutzungen des neuen Quartiers, deren Standort entsprechend den angrenzenden, bestehenden Nutzungen ausgewählt wurde. Beispielhaft dafür ist die südliche Wohnbebauung als Ergänzung der angrenzenden bestehenden Wohnsiedlung am Osthusweg. Demnach gibt die erarbeitete städtebauliche Rahmenplanung des Kasernengeländes eine Antwort auf die vierte Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit.

6.2 Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung

Der Konversionsprozess zeichnet sich durch eine Vielzahl an Aufgaben und Planungsschritten aus, die unterschiedlichen Akteuren und Institutionen zuzuordnen sind und untereinander in Wechselwirkung stehen (vgl. Jacoby 2011: 13). Die grundlegenden Konversionsschritte, die für eine Umsetzung des in der vorliegenden Arbeit erarbeitenden Nachnutzungskonzepts notwendig sind, werden im Folgenden erläutert und in Abbildung 23 graphisch dargestellt.

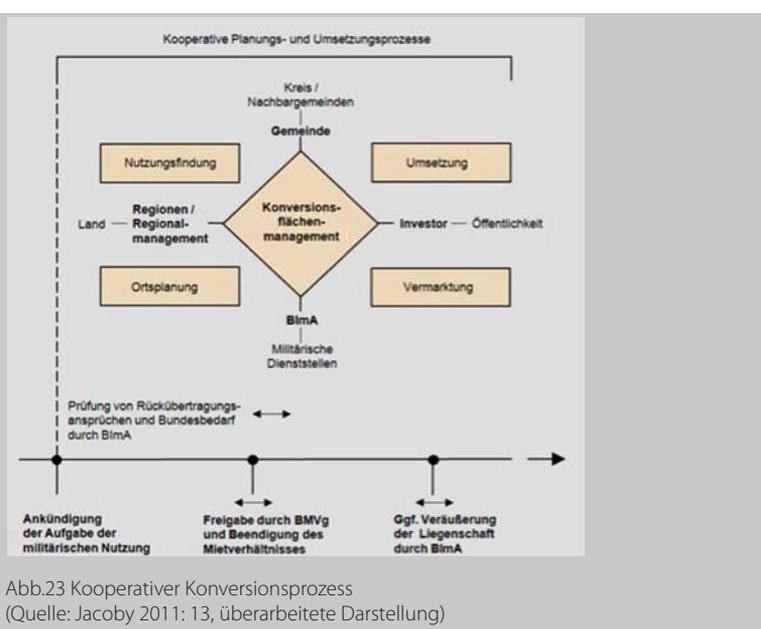


Abb.23 Kooperativer Konversionsprozess
(Quelle: Jacoby 2011: 13, überarbeitete Darstellung)

Seitdem im Oktober 2010 der Abzug der britischen Truppen aus Gütersloh und aus der Region Ostwestfalen-Lippe bekannt gegeben wurde, sind bereits einige Maßnahmen informeller Art erarbeitet und umgesetzt worden. Die im Fall Gütersloh beteiligten Akteure sind die Stadt Gütersloh, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), die die Eigentümerin der Kasernenfläche ist, die Kreise und Gemeinden der Region Ostwestfalen-Lippe, das Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch seine 100-prozentige Beteiligungsgesellschaft NRW.URBAN sowie der Bund. (vgl. Stadt Gütersloh 2011b: 35ff)

Bereits durchgeführt wurden eine Fachtagung und eine Konversionskonferenz sowie ein Werkstattverfahren an denen Vertreter der BlmA, der Gütersloher Stadtplanung und der Fachplanungen Wirtschaftsförderung und Umweltschutz sowie einiger Verbände und Interessensträgern (vgl. Website Stadt Gütersloh). Bei dem Werkstattverfahren handelt es sich um „eine frühzeitige, integrative Verfahrensweise zur Findung von Perspektiven und möglichen Folgenutzungen“ (NRW.URBAN 2012: 25) und wurde unter Beteiligung der genannten Akteure für den Standort der Flugplatzes und der Kaserne in Gütersloh angewandt. Die Ergebnisse bestehen aus einem grob gesteckten Rahmen der Potenziale, Anforderungen und Grenzen möglicher Nachnutzungen. (vgl. NRW.URBAN 2012: 30ff) Aufbauend auf diesen bisherigen Maßnahmen des Konversionsprozesses der Stadt Gütersloh sind zahlreiche Etappen zu bewältigen, um das erarbeitete Nachnutzungskonzept umzusetzen. Diese werden im Folgenden in einer zeitlichen Abfolge beschrieben.

Den Beginn des förmlichen Konversionsprozesses stellen die bereits in Kapitel 3.4.3 erläuterte offizielle Aufgabe der Konversionsliegenschaft, die anschließende Entbehrlichkeitsprüfung sowie die endgültige Aufgabebekräftigung durch das Bundesministerium dar (vgl. Jacoby 2011: 14).



Durch diesen Verwaltungsvorgang wird der Übergang vom Fachplanungsrecht zur kommunalen Planungshoheit der Stadt Gütersloh angestoßen, so dass die Stadt auch zukünftig eine entscheidende Rolle im Konversionsprozess einnehmen wird.

Erste Planungsschritte sind das auf seine Umsetzbarkeit und Standorteignung überprüfte Nachnutzungs-konzept und die darauf aufbauende städtebauliche Rahmenplanung, die in der vorliegenden Arbeit entwickelt wurden. Sie stellen informelle Instrumente dar, welche als „Aufgabenstellung für die weiteren Planungs- und Realisierungsprozesse und für den Einstieg in den Vermarktungsprozess“ (Jacoby 2011: 15) dienen und einen Orientierungsrahmen für die formellen Planungsinstrumente vorgeben. Aufbauend darauf könnte bereits das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet und durchgeführt werden. (vgl. Stadt Münster 2011: 7)

Ein nächster sinnvoller Schritt ist eine Konversionsvereinbarung, die zwischen der BlmA und der Stadt Gütersloh abgeschlossen wird. Inhalt dieser Vereinbarung können verbindliche Regelungen zur Schaffung der geplanten Wohnungsangebote auf der Kaserne und der von der BlmA anzuwendenden Vermarktungsstrategie (bspw. Wettbewerbsverfahren, Interessensbekundungsverfahren) sein. Diese Rahmenvereinbarungen sind bereits im Zuge der Konversion der Stadt Osnabrück erfolgreich angewandt worden. (vgl. Interview Bierbaum vom 14.05.2012) Des Weiteren können städtebauliche Wettbewerbe zur Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung ausgelobt werden. Wettbewerbsanforderungen könnten Gestaltungspläne (1:1000) des gesamten Kasernengeländes oder für einzelne Teilbereiche sein, die die genaue Bebauungsstruktur, die Gliederung der Verkehrsflächen sowie die städtebauliche Gestaltung der *Quartiermitte*, der *Grünen Mitte* und des *Grünen Bandes* beinhalten. (vgl. Stadt Münster 2011: 7)

Auf Grundlage dieser informellen Planungsinstrumente sind weitere Verfahren des allgemeinen oder des besonderen Städtebaurechts durchzuführen. Wie bereits in Kapitel 3.4.3 erläutert, besteht eine Möglichkeit Baurecht zu schaffen darin, dass die Stadt Gütersloh per Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB einen qualifizierten Bebauungsplan aufstellt. Für die Aufstellung rechtlich notwendig ist, dass der Bebauungsplan „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§1 Abs.3 Nr. 1 BauGB). Wenn bereits zu diesem Zeitpunkt ein Investor gefunden wurde, der die Kaserne auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung und der Wettbewerbsergebnisse entwickeln will, wäre auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (nach §12 BauGB) möglich. (vgl. Jacoby 2011: 90ff)

Währenddessen oder im Anschluss der Schaffung von Planungsrecht vollzieht sich die Verkehrswertermittlung und der Vermarktung des Kasernengeländes. Für einen erfolgreichen Verkauf ist frühzeitig mit Marketingmaßnahmen zu beginnen, um die Kaserne bekannt und für Investoren interessant zu machen. (vgl. Beutler 2008: 153f.)

Eigentümer der Kaserne ist zurzeit der Bund vertreten durch die BlmA, die die Aufgabe hat, die bundeseigenen Grundstücke bzw. Immobilien zu verwalten und zu verwerten. In naher Zukunft wird die BlmA mit der Vermarktung der Liegenschaft beginnen (vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/ Bundesministerium der Verteidigung 2011: 1). Dazu muss der Verkehrswert ermittelt werden, denn nach § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung gilt grundsätzlich, dass bundeseigene Grundstücke nur zum vollen Verkehrswert abgegeben werden dürfen (vgl. Immobilienzeitung vom 15.03.2012). Im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Kasernenliegenschaft in Gütersloh wird eine Bestandsanalyse und anschließende Bewertung der Kasernengebäude durchgeführt. Im Zuge dessen wird man auch besser einschätzen können, welche Gebäude aus wirtschaftlicher Sicht nachgenutzt werden können. Des Weiteren muss eine Altlastenuntersuchung in naher Zukunft vollzogen werden, um mögliche Sanierungskosten in die finanzielle Kalkulation des Verkehrswertes mit einbeziehen zu können. (vgl. Vortrag vom 24.11.2011)

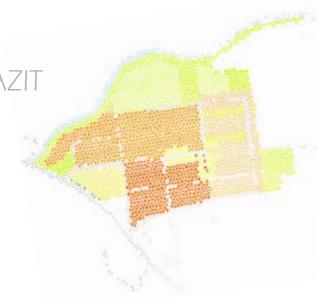
In der Praxis haben sich drei Verwertungsmodelle bewährt, von denen ein ausgewähltes Modell bei der Kaserne in Gütersloh zukünftig angewendet wird. Die erste Verwertungsmöglichkeit besteht darin, dass die BlmA die Liegenschaft an einen oder, was bei der Größe der Kaserne sinnvoller sein wird, an mehrere private Investoren verkauft. Der Kaufpreis wird in einem Bieterverfahren auf der Grundlage künftiger Nutzungsvorstellungen der Kommune ermittelt. Die Investoren schließen einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Gütersloh, in dem ihre Entwicklungsverpflichtungen für die Grundstücke rechtlich fixiert werden. Das zweite Verwertungsmodell beruht darauf, dass die BlmA Eigentümerin bleibt, während die Stadt Gütersloh die Liegenschaft erschließt und entwickelt. Dazu schließt die BlmA mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag, in dem die BlmA sich verpflichtet, sich an den Erschließungs- und Entwicklungskosten zu beteiligen. Wenn die Kasernenfläche dann entwickelt und bebaut ist, verkauft die BlmA die kleinteiligen Grundstücke dann an die privaten Eigentümer. (vgl. Interview Grotefeld vom 20.06.2012)

Bei dem dritten Verwertungsmodell verkauft die BlmA die Kaserne zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an die Stadt Gütersloh. Gütersloh erschließt und entwickelt die Fläche und verkauft dann die gesamte Kaserne oder große Teilbereiche an einen oder mehrere Investoren oder sie verkauft kleinteilige Grundstücke an private Eigentümer. (vgl. Fachkommission der Bauministerkonferenz 2002: 20)

Bei vielen Gemeinden wäre diese Möglichkeit aufgrund ihrer prekären Haushaltslage undenkbar. Gütersloh geht es finanziell gesehen, im Vergleich zu vielen anderen Kommunen in NRW, relativ gut und befindet sich auch nicht in der Haushaltssicherung des Landes. Allerdings hat die Verwaltung und der Rat Güterslohs im Jahr 2009 für einen Haushaltskonsolidierungsprozess abgestimmt, der jährliche Einsparungen von ca. 11 Mio. Euro beinhaltet. (vgl. Website Stadt Gütersloh 2) Das bedeutet, dass auch in Gütersloh der Kauf und die Entwicklung der Kaserne durch die Stadt als unwahrscheinlich gelten.

Während des gesamten Planungs- und Vermarktungsprozesses ist die Bürgerbeteiligung unerlässlich. Bereits vor dem förmlichen Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans, in dem die Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB) sowie der Behörden (§4 BauGB) rechtlich notwendige Verfahrensschritte darstellen, ist der Einbezug der Bürger Güterslohs in den Planungsprozess wichtig. Dialog- und Diskussionsverfahren in Form von Informationsveranstaltungen oder Perspektivwerkstätten sind Mittel, damit die Planungen auch von den Bürgern Güterslohs mitgetragen werden. Sinnvoll ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung, die über das im Baugesetzbuch vorgesehene Maß hinausgeht, da eine „erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung (...) zur Akzeptanz und Identifikation mit der Planung beitragen kann, Transparenz der Verfahren und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen schaffen sowie Konflikte im Vorfeld erkennen und bereinigen kann“ (Jacoby 2011: 32).

Die Ausführung der einzelnen Planungsschritte, die für die Umsetzung des Nachnutzungskonzepts der Kaserne erforderlich sein werden, zeigt, dass die Stadt Gütersloh ganz am Anfang eines umfangreichen Konversionsprozesses steht. Im Rahmen der Konversion stehen den beteiligten Akteuren eine Vielzahl von Instrumenten und Verfahren informeller und formeller Art zur Verfügung, die in Abhängigkeit von den zukünftigen Rahmenbedingungen und dem Zeitpunkt des Abzugs der britischen Truppen in verschiedenen Teilprozessen unterschiedlich eingesetzt werden können. (vgl. Beutler 2008: 155) Die bereits erfolgreich begonnene Zusammenarbeit der einzelnen Akteure muss auch zukünftig fortgeführt werden (vgl. Interview Grotefeld vom 20.06.2012). Weiterhin ist die Einbeziehung sämtlicher Akteure auf kommunaler, interkommunaler und regionaler Ebene geboten, da die gesamte Region Ostwestfalen-Lippe vom Abzug der britischen Truppen betroffen ist. Im Zuge dessen sollte auf die verschiedenen Interessen und Bedürfnisse der Akteure eingegangen werden. Die erfolgreiche Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung für eine zivile Nachnutzung der Kaserne erfordert in Zukunft eine intensive Zusammenarbeit und ein konsensuales Handeln der beteiligten Akteure.



7 | FAZIT

Seit Oktober 2010, mit der Ankündigung des Abzugs der britischen Truppen aus Deutschland bis 2020, ist die Militärflächenkonversion zu einer bedeutsamen Stadtentwicklungsaufgabe der betroffenen Kommunen geworden. Zu diesen Kommunen gehört auch die Stadt Gütersloh in deren Stadtgebiet sich zwei militärische Liegenschaften befinden, die derzeit von den britischen Streitkräften genutzt werden. Auf die Stadt kommen in Zukunft zahlreiche räumliche, soziale und wirtschaftliche Veränderungen zu und es gilt diesen negativen Auswirkungen im Rahmen des Konversionsprozesses mit Hilfe von planerischen Maßnahmen und Instrumenten entgegenzuwirken. In einem ersten Planungsschritt bedarf es konkreter Vorstellungen darüber, welche zivilen Nachnutzungen sowohl auf dem Areal des Flughafens als auch auf dem Kasernengelände umsetzungsfähig und städtebaulich sinnvoll sind.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurde ein Nachnutzungskonzept für die Kaserne *Mansergh Barracks* entwickelt, das ausschließlich standortgerechte und umsetzungsfähige Flächennutzungen umfasst. Die Ergebnisse der durchgeführten Analyse des Makro- und Mikrostandorts der Kaserne haben gezeigt, dass keine ausweglose Situation in Gütersloh vorherrscht und auch zukünftig eine Nachfrage nach verschiedenen Flächennutzungen bestehen wird. Demnach ist eine zivile Nachnutzung als realisierbar einzuschätzen und ein drohender Brachfall des Kasernengeländes gilt als unwahrscheinlich.

Aufbauend auf den untersuchten Analyseergebnissen wurden drei Nachnutzungskonzepte planerisch erarbeitet und mittels einer SWOT-Analyse bewertet. Entsprechend den Ergebnissen der SWOT-Analyse wurde die umsetzungsfähigste und städtebaulich sinnvollste Variante ausgewählt. Dieses ausgewählte Nachnutzungskonzept sieht ein von urbanen Qualitäten geprägtes Wohnquartier vor, welches von Nahversorgungseinrichtungen in der *Quartiersmitte* und von einem Hochschul- und Forschungscluster ergänzt wird. Die zahlreichen Grünflächen des Quartiers verknüpfen die angrenzenden und die innerstädtischen Naturräume Güterslohs miteinander und dadurch wird der parkähnliche Charakter des Kasernengeländes aufrechterhalten.

Bei der städtebaulichen Konzeption handelt es sich um eine Integration erhaltenswerter Bestandsgebäude und Raumstrukturen in die neuen Planungen. Das Nachnutzungskonzept weist sowohl eine Orientierung am Bestand als auch eine Neuentwicklung sinnvoller Flächenaufteilungen und Nutzungen auf. Somit entstehen bedeutsame Wechselwirkungen zwischen alten und neuen Raumstrukturen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Ziel der Arbeit, basierend auf einer räumlichen Analyse, umsetzungsfähige und städtebaulich sinnvolle Nutzungen zu ermitteln, die in einem ausgewählten Nachnutzungskonzept die Entwicklungschancen der Kaserne *Mansergh Barracks* aufzeigen, erreicht wurde. Gleichsam wurden die zu Beginn der Arbeit aufgestellten Forschungsfragen schrittweise beantwortet.

Die Arbeit zeigt auf, dass die Entwicklungschancen und positiven Auswirkungen einer Umnutzung des Kasernengeländes überwiegen. Dennoch muss mit Problemen und Risiken gerechnet werden, insbesondere was mögliche Altlastenfunde oder divergierende Interessen der einzelnen Akteure anbelangt. Die Stadt Gütersloh befindet sich am Anfang eines umfassenden Konversionsprozesses, der nur in Zusammenarbeit und Kooperation mit den verschiedenen Akteuren zu einem erfolgreichen Ergebnis führen kann.

Das entwickelte Nachnutzungskonzept und der städtebauliche Rahmenplan können der Stadt Gütersloh im Rahmen des Konversionsprozesses als informelle Planungsinstrumente dienen. Sie sind Teil der planerischen Auseinandersetzung mit der Konversion des Kasernengeländes und als ein erster Ideenreiz für die Stadt Gütersloh anzusehen.

Quellenverzeichnis

Literatur

Alsbach, Henry; Höcker, Thomas 2008:

Exkurs: Technische Baureifmachung in der Flächenkonversion. In: Jacoby, Christian (Hg.): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften, Forschungsvorhaben im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA, Schlussbericht Konzeptionsphase. Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung 4/08, Universität der Bundeswehr München, Neubiberg: 256-272

Beutler, Klaus 2008:

Kooperations- und Steuerungsinstrumente für Konversionsprozesse. In: Jacoby, Christian (Hg.): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften, Forschungsvorhaben im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA, Schlussbericht Konzeptionsphase. Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung 4/08, Universität der Bundeswehr München, Neubiberg: 152-241

Bizer, Kilian; Burchadi, Frank; Cichorowski, Georg; Demny, Anja; Heilmann, Sven; Memminger, Birgit (Hg.) 2007:

Untersuchung von volkswirtschaftlichen Folgewirkungen nach Durchführung einer Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich, Forschungsbericht FZKA-BWPLUS, 12/2007, Förderkennzeichen, BW 24009, ES EnviroSustain GmbH, Darmstadt: III – IV, 1– 15, 35

Bläser, Thomas; Kraus, Felix 2008:

Monitoring und Evaluierung von räumlichen Konversionsprozessen. In: Jacoby, Christian (Hg.): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften, Forschungsvorhaben im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA, Schlussbericht Konzeptionsphase. Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung 4/08, Universität der Bundeswehr München, Neubiberg: 11-71

Blotevogel, Hans Heinrich 2005:

Zentrale Orte. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL: 1307-1315

Bonn International Center for Conversion GmbH (BICC); Industrieanlagenbetriebsgesellschaft mbH (IABG) 1997:

Nachnutzung vormals militärisch genutzter Liegenschaften. Bonn: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hg.) 2008:

Wohnen im Alter: Bewährte Wege - Neue Herausforderungen. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Berlin: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Bundesministerium der Verteidigung 2011:

Merkblatt zur Konversion - Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes.
Bonn: Bundesministerium der Verteidigung

Bürkner, Hans-Joachim; Berger, Olaf; Luchmann, Christian; Tenz, Eric 2007:

Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper. Erkner: Leipzig-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), online verfügbar unter http://www.irs-net.de/download/wp_wandel.pdf

Caesperlein, Toni 2011:

Verkehrsinfrastruktur und Immobilienwerte. Konzeptionelle, methodische und empirische Aspekte von monetären Bewertungsverfahren. Berlin: LIT Verlag

Cieleback, Marcus 2008:

Einführendes Immobilienmarktmodell. In: Schulte, Karl-Werner (Hg.): Immobilienökonomie - Volkswirtschaftliche Grundlagen. Band IV. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag: 135-147

Davy, Benjamin 2006:

Innovationspotenziale für Flächenentwicklung in schrumpfenden Städten am Beispiel Magdeburg. Dortmund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gütersloh (Hg.) 2012:

Grundstücksmarktbericht 2012 für die Stadt Gütersloh. Gütersloh

Dieckheuer, Gustav 2003:

Makroökonomik – Theorie und Praxis. 5., vollständig überarbeitete Auflage, Berlin, Heidelberg, New York: Springer-Verlag

Dransfeld, Egbert 2012:

Bewertung von Konversionsflächen. In: Der Immobilienbewerter 1/2012: 3-8

Fachkommission der Bauministerkonferenz 2002:

Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

Feser, Hans-Dieter 1996:

Konversion: Beschäftigungs- und strukturpolitische Aspekte. In: Feser, Hans-Dieter; von Hauff, Michael (Hg.): Konversion. Aufstieg oder Niedergang von Regionen?, Volkswirtschaftliche Schriften Universität Kaiserslautern, Band 3, Regensburg: 1-14

Friedrich, Jürgen 2005:

Stadtentwicklung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL: 1059-1066

Fürst, Dietrich; Scholles, Frank 2008:

Handbuch Theorien und Methoden der Raum- und Umweltplanung. 3., vollständig überarbeitete Auflage, Dortmund: Verlag Dorothea Rohn

Giseke, Undine 2007:

Und auf einmal ist Platz. Freie Räume und beiläufige Landschaften in der gelichteten Stadt. In: Giseke, Undine; Spiegel, Erika (Hg.) 2007: Stadtlichtungen: Irritationen, Perspektiven, Strategien. (Bauwelt Fundamente) Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag: 187-217

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik 2011:

Kommunalprofil Gütersloh, Stadt. Düsseldorf

Jacob, Andreas; Steinebach, Gerhard 1997:

Konversion - Stadtplanung auf Militärf Flächen. Bonn: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Jacoby, Christian (Hg.) 2011:

Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärf Flächenkonversion in Schleswig-Holstein. Universität der Bundeswehr München: Neubiberg, online verfügbar unter <http://www.unibw.de/ivr/raumplanung/forschung/refina-kom>

Just, Tobias 2008:

Wohnimmobilien. In: Schulte, Karl-Werner (Hg.): Immobilienökonomie - Volkswirtschaftliche Grundlagen. Band 4, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag: 471-494

Kreis Gütersloh; Kreis Herford; Kreis Höxter; Kreis Minden-Lübbecke; Kreis Paderborn; Stadt Bielefeld (Hg.) 2011:

Wohnen in Ostwestfalen-Lippe: 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht

Kreis Gütersloh (Hg.) 2012:

Der Kreis Gütersloh: Zahlen, Daten, Fakten. Gütersloh

Landeskreistag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW 2011:

Vorbericht: Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Wirtschaft und Verkehr vom Landkreistag NRW und Städte- und Gemeindebund NRW am 17. März 2011 in Paderborn. Düsseldorf

Langenhagen-Rohrbach, Christian 2005:

Raumordnung und Raumplanung. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft

Mankiw, N.Gregory; Taylor, Mark P. 2008:

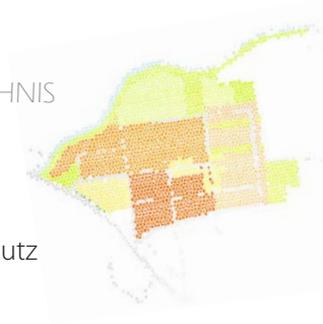
Grundzüge der Volkswirtschaftslehre. 4., neu bearbeitete Auflage, Stuttgart: Schäffer-Pöschel Verlag

Mayer, Horst Otto 2008:

Interview und schriftliche Befragung. Entwicklung, Durchführung und Auswertung. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag

Nelting, Anna 2010:

Ausstrahlungseffekte von Brachflächenrevitalisierungen auf ihr Umfeld. Analyseschema und erste empirische Ergebnisse am Beispiel des Wissenschaftsparks Gelsenkirchen. In: GeoLoge 1/2010: 2-8



NRW.URBAN (Hg.) 2012:

Konversion NRW 2011 Stadt Gütersloh – Bestimmung der Ziele und Prozesse einer Nachnutzung militärischer Standorte durch ein Werkstattverfahren. Dortmund

Pepels, Werner 2004:

Marketing. 4., überarbeitete Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag

Plahuta, Simone 2004:

Bevölkerungsentwicklung in einer prosperierenden Region. In: Raumordnung und Raumforschung 2/2004: 121-132

Pro Wirtschaft GT GmbH (Hg.) 2012:

Strukturbericht 2012 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh

Rada, Uwe 2012:

Bundeswehr und Bundesanstalt, Bahn und Bürger. In: Garten und Landschaft 1/2012: 10-13

Reicher, Christa 2012:

Städtebauliches Entwerfen. Wiesbaden: Vieweg + Teubner Verlag

Schöler, Klaus 2005:

Standortentscheidungen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL: 1109-1117

Stadt Gütersloh 2002:

Stadtentwicklung in Gütersloh. Gütersloh

Stadt Gütersloh 2007:

Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Gütersloh – Begründung. Gütersloh

Stadt Gütersloh (Hg.) 2008a:

Demografiebericht 2008. Gütersloh

Stadt Gütersloh (Hg.) 2008b:

Einzelhandel- und Zentrenkonzept für die Stadt Gütersloh. Gütersloh

Stadt Gütersloh (Hg.) 2011a:

Handlungsleitfaden Wohnen – Zukunftsaufgaben der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung. Gütersloh

Stadt Gütersloh 2011b:

1. Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh – Bewältigung der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte: Gütersloh

Stadt Gütersloh 2012:

Strategische Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gütersloh - Aktualisierung und Konkretisierung des Gewerbeflächenkonzepts. Gütersloh

Stadt Münster 2011:

Öffentliche Berichtsvorlage Nr. V/0458/2011. Sachstandsbericht zur anstehenden Konversion der von den britischen Stationierungskräften genutzten Standorte und Liegenschaften in Münster. Münster

Stadt Osnabrück 2008:

Perspektivplan Osnabrück. Ergebnisbroschüre des städtebaulichen Planungs- und Beteiligungsprozesses. Osnabrück

Stadt Osnabrück 2012:

Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkaserne. Leitfaden zur Nutzung, Gestaltung und Grundstückvergabe. Osnabrück

Wiechers, Rüdiger 2008:

Wohngebäude. In: Schulte, Karl-Werner (Hg.): Immobilienökonomie - Volkswirtschaftliche Grundlagen. Band 4, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag: 423-440

Zeitungsartikel

Immobilienzeitung Nr. 11 vom 15.03.2012:

Konversion – „Wir dürfen die Flächen ja nicht verschleudern“. Wiesbaden

Neue Westfälische vom 12.11.2011:

Mosaik- und Pestalozzischule fusionieren. Gütersloh

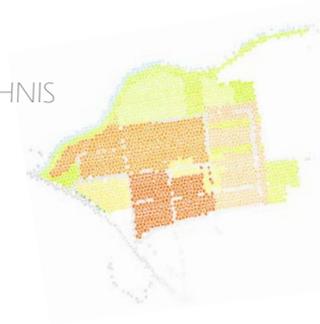
Gesetze

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zitiert nach Beckverlag 2010: 42., neubearbeitete Auflage, Stand: 1. Juli 2010, München

BBodSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998; zitiert nach Nomos Verlagsgesellschaft 2008: 17., neubearbeitete Auflage, Stand: 15. August 2008, Baden-Baden

ImmoWertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I S.639); zitiert nach Beckverlag 2010: 42., neubearbeitete Auflage, Stand: 1. Juli 2010, München

ROG (Raumordnungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986); zitiert nach Beckverlag 2010: 42., neubearbeitete Auflage, Stand: 1. Juli 2010, München



Mündliche Quellen

Bierbaum, Claudia:

Fachbereich Städtebau der Stadt Osnabrück, Projektgruppe Konversion.
Telefoninterview am 14.05.2012

Grotefeld, Bernd:

Bundeanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement, Direktion Dortmund.
Telefoninterview vom 20.06.2012

PricewaterhouseCoopersAG (PwC):

Vortrag vom 24.11.2011: Konversion militärischer Liegenschaften: Grundstücksbewertung –
Bodenrichtwert, Bebauungsplan, Altlasten & Co.

Zirbel, Michael:

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Gütersloh.
Persönliches Interview am 25.04.2012 in Gütersloh

Kartenmaterial

Deutsche Grundkarte: Blätter 58050, 5852, 6050, 6052, Gütersloh. – Maßstab 1:5000

Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Gütersloh. Teilplan 07: 2007

Gebietsentwicklungsplan. Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Blatt 21: 2004

Internet

Website Bezirksregierung Detmold

http://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/009_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/index.php
(zugegriffen am 15.05.2012)

Website Die Welle - Gütersloh

<http://www.welle-guetersloh.de/>
(zugegriffen am 02.05.2012)

Website Fachhochschule Bielefeld

<http://www.fh-bielefeld.de/guetersloh>
(zugegriffen am 22.05.2012)

Website Google Maps

http://maps.google.de/maps?client=safari&rls=en&oe=UTF-8&redir_esc=&q=Gütersloh&um=1&ie=UTF-8&hq=&hnear=0x47ba259303a94471:0x412fef90d24323c1,Gütersloh&gl=de&ei=pq6yT8vLOKng4QSY2oGLCQ&sa=X&oi=geocode_result&ct=image&resnum=3&ved=0CD8Q8gEwAg
(zugegriffen am 13.05.2012, 17.06.2012)

Website Stadt Osnabrück

<http://www.osnabrueck.de/konversion/23414.asp>
(zugegriffen am 19.05.2012)

Website Sportpark Palfner

<http://www.sportpark-palfner.de/>
(zugegriffen am 02.05.2012)

Website Stadt Gütersloh 1

<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjE2MzAw.x4s>
(zugegriffen am 20.05.2012)

Website Stadt Gütersloh 2

<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjI5Mzc=.x4s>
(zugegriffen am 25.06.2012)

Website Stadtwerke Gütersloh

https://www.stadtwerke-gt.de/uploads/tx_jpddownloads/Tages-_und_Abendnetz_01.pdf
(zugegriffen am 24.05.2012)

Website Statlas.NRW

<http://www.statlas.nrw.de/Statlas/viewer.htm>
(zugegriffen am 30.04.2012)



Anhang

I. Interviewprotokolle

Interview mit Herrn Michael Zirbel, Stadtplanungsamt Gütersloh

1. Begrüßung und Vorstellung
 - Begrüßung
 - Vorstellung
 - Thema und Aufbau der Bachelorarbeit
 - Verwendung der Aussagen/Daten
 - Bedanken für die Bereitschaft zur Mitarbeit

2. Konversion in Gütersloh – Zukünftige Nutzungen
 - Nach welchen Flächennutzungen besteht momentan eine Nachfrage?

Momentan besteht in Gütersloh eine Nachfrage nach Wohnen, insbesondere nach barrierefreien und hochwertigen Geschosswohnungen. Zurzeit werden auch einige Stadtvillen mit genau diesen Wohnformen an einem innenstadtnahen Standort errichtet.

- Welche Vorstellungen nach zivilen Nachnutzungen haben Sie?

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens mit unterschiedlichen Akteuren wurde über einen Hochschulstandort nachgedacht. Die Frage, ob diese Nutzung zukünftig realistisch ist, ist schwer zu beantworten. Es gibt bereits eine Fachhochschule in Bielefeld und eine in Detmold. Möglich wäre eine Standortverlagerung der bereits bestehenden Zweigstelle in Gütersloh auf ein größeres Gelände. Dafür würde das Kasernengelände in Frage kommen. Doch, ob eine Nachfrage nach Hochschul- und Forschungseinrichtungen in zehn bis zwanzig Jahren bestehen wird, ist fraglich und nur schwer zu prognostizieren.

Auch eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Kasernengelände ist möglich. In Gütersloh wird auch in Zukunft eine Nachfrage nach altengerechten, barrierefreien Immobilien bestehen. Allerdings sind die Nahversorgungssituation, die soziale Infrastruktur und die ÖPNV-Anbindung an die Kaserne momentan noch mangelhaft und müssten im Zuge einer Umnutzung auf dem Gelände etabliert werden.

- Was sind die nächsten wichtigen Schritte im Konversionsprozess?

Wichtig ist, dass der genaue Zeitpunkt des Abzugs der britischen Truppen bekannt wird. Zudem müssen offene Fragen, wie bspw. eine mögliche Altlastenkontamination des Kasernengeländes und der bauliche Zustand der Kasernenbebauung geklärt werden. Für eine Nachnutzung ist es notwendig zu wissen, welche der Gebäude nachgenutzt werden können und bei welchen Gebäuden der Abriss und ein Neubau wirtschaftlich sinnvoller sind.

3. Konversion in Gütersloh– Akteure und Zusammenarbeit
 - Wie sieht die Kooperation zwischen der Stadt und den anderen Akteuren aus?

Der Konversionsprozess ist ja erst am Anfang in Gütersloh. Bisher waren die Treffen mit unterschiedlichen Akteuren sehr erfolgreich. Eine Fachtagung und ein Werkstattverfahren waren erste Schritte in Richtung

möglicher Umnutzungen des Flughafens und des Kasernengeländes. Zukünftig ist die enge Kooperation mit der BImA wichtig, um ein erfolgreiches Endergebnis zu erzielen. Mögliche Herausforderung könnte die Findung eines Kaufpreises der beiden Liegenschaften sein.

4. Schlussfragen und Ergänzungen
 - Mögliche Ergänzungen
 - Dank für die Mitarbeit

Interview mit Frau Claudia Bierbaum, Stadtplanungsamt Osnabrück

1. Begrüßung und Vorstellung
 - Begrüßung
 - Vorstellung
 - Thema und Aufbau der Bachelorarbeit
 - Verwendung der Aussagen/Daten
 - Bedanken für die Bereitschaft zur Mitarbeit
2. Konversion in Osnabrück – Standortanalyse und Nachfrage ermitteln
 - Inwiefern hat die Stadt Osnabrück Standortanalysen durchgeführt? Wie sahen die aus?

Die Stadt Osnabrück hat keine Standortanalyse im eigentlichen Sinne durchgeführt. Es wurde für jedes Kasernengelände Bestandsanalysen durchgeführt, das heißt der Gebäudebestand wurde kartiert und bewertet, die Freiraumstrukturen, die Erschließungssysteme, die ÖPNV Anbindungen und die umgebende Bebauung wurden kartographisch dargestellt und in Form eines Mängel-Chancen-Bindungen Plans bewertet.

Zudem wurden erhaltenswerte Freiflächen und Baumbestände/Baumgruppen analysiert. Im Planungsprozess war die Bestandsanalyse die Basis für die Sitzungen im Plenum, also zusammen mit allen Akteuren auch mit den Bürgern. Bestandspläne waren außerdem die planerische Grundlage der Perspektivpläne für die einzelnen Kasernengelände.

- Wie haben Sie die Nachnutzungen für die einzelnen Areale festgelegt?

Gemeinsam mit den Fachplanungen, Eigentümern(BImA) und den Bürgern wurde in Workshops erarbeitet wozu sich die einzelnen Standorte als Nachnutzung eignen. Umliegende Stadträume und Nutzungen sollten ergänzt werden und nicht in Konkurrenz mit den neuen Nutzungen stehen. Die Nachnutzungen wurden für Teilbereiche bzw. Teilflächen der Kasernenareale erarbeitet. Die BImA hat den Ist-Zustand der Flächen gutachterlich bewertet und Bodenwerte ermittelt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Scharnhorstkaserne entsteht momentan ein Wissenschaftspark, der mit der angrenzenden Hochschule kooperiert. Als mögliche Nachnutzung der Kaserne in Gütersloh ist ein Fachhochschulstandort durchaus sinnvoll. Besonders in eher ländlichen Räumen, wie im Raum Osnabrück oder auch in Ostwestfalen-Lippe verteilen sich die einzelnen Abhängigkeiten und Teilbereiche der Fachhochschulen über mehrere Gemeinden und der Standort Gütersloh könnte neben Bielefeld einer der zentralen Hauptstandorte werden. Das wäre durchaus eine sinnvolle und gute Idee für eines der Nachnutzungskonzepte.



- Wie haben Sie die Nachfrage nach den einzelnen Nutzungen ermittelt?

In Osnabrück war es glücklicherweise so, dass die Stadt von Anfang an wusste, zu welchem genauen Zeitpunkt die britischen Truppen abziehen. 2006 wurden die Abzugspläne bekannt gemacht und 2009 haben die Soldaten die Kasernengelände und Wohnungen verlassen. Das ist in Gütersloh momentan noch das Problem, weil der Termin des Abzugs noch nicht genau feststeht. Daher ist es in Gütersloh schwieriger eine Nachfrage zu bestimmen, weil man für einen ungewissen Zeitpunkt in circa zehn Jahren Nachnutzungen plant. Städtebauliche Rahmenpläne müssen daher gröber sein und man kann nicht auf alle planerischen Fragen Antworten geben, sondern muss mit Hypothesen und Szenarien arbeiten.

In Osnabrück besteht zurzeit eine starke Nachfrage nach hochwertigen, innerstädtischen Eigentumswohnungen. Dieses Segment wird auch in Gütersloh nachgefragt und ist ein in Zukunft wachsendes Segment, insbesondere auch barrierefreie hochwertige Wohnungen für den steigenden Anteil an älteren Menschen.

3. Konversion in Osnabrück – Akteure und Zusammenarbeit

- Wie sieht die Kooperation zwischen der Stadt und der BlmA aus?

„Wichtig ist eine gegenseitige Kommunikation und Kooperation auf Augenhöhe.“ Mit der BlmA wurden sehr früh im Konversionsprozess erste Gespräche geführt. Es wurden Absprachen getroffen und festgehalten, dass zusammen ein Handlungskonzept mit Zielen und Maßnahmen erarbeitet werden sollte. Das ist dann im weiteren Verlauf auch geschehen. Es wurde auch eine Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und BlmA getroffen. Diese Rahmenvereinbarung wurde als Vertrag von den beiden Partnern unterschrieben. Inhalt dieses Vertrags war unter anderem eine Absichtserklärung wie im Konversionsprozess miteinander umgegangen wird und welche Verkaufsverfahren (bspw. Wettbewerbsverfahren, Interessensbekundungsverfahren) angewandt werden. Durch diese vertragliche Vereinbarung wurde sichergestellt, dass städtebauliche Vorstellungen der Stadt und gesamtstädtische Planungsziele bei der Umsetzung der Entwicklung der ehemaligen Kasernenflächen eingehalten werden. Die BlmA hat starre Verkaufsvorgaben, an die sie sich insbesondere beim Weiterverkauf der Flächen halten muss. Diese ergeben sich aus der Bundeshaushaltsordnung. Generell war es vorteilhaft, dass die Konversion in Osnabrück ein „politisches Chefthema“ ist. Das heißt, der amtierende Oberbürgermeister hat sich politisch besonders für eine schnelle Nachnutzung der Kasernengelände ausgesprochen und sich bei Problemen um Lösungen seitens der Politik bemüht.

- Welche Aufgabe hat die Stadt Osnabrück im Konversionsprozess?

Die Stadt hat die Aufgabe die Kommunikation und Kooperation mit allen beteiligten Akteuren zu koordinieren und regelmäßige Treffen vorzubereiten. Von Seiten der Stadt war bzw. ist das Hauptziel die Flächen schnellstmöglich zu entwickeln und langwierige Planungsprozesse zu vermeiden. Dabei war der Stadt Osnabrück ein hoher Wertgewinn durch Flächenabschöpfungen primär eher unwichtig. Daher kamen formelle Planungsinstrumente, wie z.B. die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungsgebiets, nicht in Betracht. Dies ist ein Instrument, mit dem ein hoher Wertgewinn der Kommune erzielt werden kann, allerdings lässt es wenig kooperativen Spielraum für mögliche Investoren oder Flächeneigentümer.

- Wie sieht die Zusammenarbeit mit Investoren aus?

Generell verkauft die BlmA die ehemaligen militärischen Flächen an Investoren. Dabei gibt es verschiedene Verkaufsverfahren. Die hängen von der jeweiligen Nachfrage nach den Flächen und Standorten ab. Bei einer geringen Nachfrage wird meistens das Interessensbekundungsverfahren eingesetzt. Das heißt, die Interessen der Investoren haben eine große Gewichtung. Allerdings hat die Kommune auch hierbei Mitspracherecht bei der Auswahl der Investoren. Bei einer hohen Nachfrage verkauft man die Fläche an den Investor, der am meisten Geld bietet. Die weitere Umsetzung und die weitere planungsrechtlichen

Instrumente werden je nach Planungsstand gewählt. Wenn noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan erstellt wurde, ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Kommune und Investor sinnvoll. Als Gegenleistung, dass der Investor Flächen für den Gemeinbedarf, wie ein Kindergarten oder einen Grünzug entwickelt, bekommt er das Baurecht für die Fläche. Das heißt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans dann auf die Wünsche des Investors eingegangen wird.

4. Konversion in Osnabrück – Kosten-Nutzen-Betrachtung

- Wie würden Sie die Kosten/Nutzen für die Stadt Osnabrück durch die Konversion beschreiben? Hat die Stadt finanzielle Belastungen durch die Entwicklungen?

Die Stadt hat in nur geringem Maße finanzielle Belastungen. Osnabrück konnte für die Entwicklung der ehemaligen Kasernen Fördermittel aus dem Stadtumbau West akquirieren. In einem Sonderfall wurde eine städtische Gesellschaft gegründet, die einen Teil eines Kasernengeländes gekauft und als Hochschulwissenschaftspark entwickelt hat. Diese Form wurde gewählt, um gegen Bodenspekulationen und zu hohen Bodenpreisen entgegenzuwirken. Die Grundstücke auf dem Areal sind insbesondere für junge, hochschulaffine Unternehmen vorgesehen. In dem Fall bedarf es erst finanzielle Investitionen und Ausgaben seitens der Kommune, um dann in einigen Jahren Gewinne zu erzielen. Kommunen können direkt von der BlmA die Flächen erwerben, wenn die geplanten Nutzungen Gemeinbedarfseinrichtungen sind.

- Warum wurde in Osnabrück der Großteil der Gebäude auf den Kasernengeländen abgerissen?

Im Auftrag der Stadt und der BlmA wurden einige Gutachten erstellt, die festgestellt haben, dass die Kosten für Neubauten teilweise geringer oder gleich viel betragen, wie eine energetische und bauliche Instandhaltung der Gebäude. Dies wird wahrscheinlich auch in Gütersloh der Fall sein. Auch die Zuschnitte und die innere Erschließung der Kasernengebäude entsprechen nicht den Anforderungen von heutigen Büro- oder Dienstleistungsnutzungen. Viele militärische Werkstätten und Lagerhallen sind für von ihren Zuschnitten und Größen für militärische Fahrzeuge wie Panzer gebaut worden und entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Anforderungen gewerblicher Nutzungen. Die meisten Unternehmen fragen diese Art von Gebäuden und Flächengrundrissen nicht nach. Das wird auch auf dem Kasernengelände in Gütersloh zu einem Problem werden und einen Neubau von Gebäuden unumgänglich machen.

5. Konversion in Gütersloh

- Welche Probleme/Herausforderungen könnten auf die Stadt im Konversionsprozess zu kommen?

In Osnabrück war eine Herausforderung die Sanierung der Altlasten auf Teilen der Kasernengelände. Die Altlasten wurden erst im Laufe der Bauarbeiten entdeckt und deren Sanierung hat der Stadt finanzielle Probleme bereitet. Es wurden Altlasten der Wehrmacht, auch Munition, die im Boden vergraben wurde, gefunden. Der Bund (bzw. die BlmA) zahlt allerdings nur Altlasten, die durch die britischen Truppen verursacht wurden, alles andere musste die Stadt Osnabrück zahlen. Wenn die Sanierungskosten über dem Grundstückspreis liegen, den die BlmA mit dem Verkauf der Flächen erzielen kann, muss die Stadt die Differenz zahlen, da es sonst ein Minusgeschäft für die BlmA wäre.

Der Denkmalschutz ist eine weitere Herausforderung. Mit Kasernengebäuden, die unter Denkmalschutz stehen muss behutsam umgegangen werden und Planungen müssen diese baulichen Strukturen beachten.

Auch Bürgerinitiativen, die sich mit der Entwicklung der Konversionsflächen beschäftigen und ihre Interessen durchsetzen möchten, sind teilweise Herausforderungen für die Planer.



In Gütersloh könnte es eine Herausforderung werden ein Alleinstellungsmerkmal zu kreieren. Osnabrück ist eine solitäre Stadt, die nicht wie es bei Gütersloh der Fall sein wird, in direkter Konkurrenz mit den Nachbargemeinden stehen wird.

- Was ist in Osnabrück besonders gut gelaufen? Was könnte als Vorbild für Gütersloh dienen?

Besonders positiv ist der Wissenschaftspark bisher angelaufen. Auch die Nachfrage nach den Wohnimmobilien ist immer noch vorhanden und sie werden gut verkauft. Eine positive Besonderheit war, dass das Land Niedersachsen für ihre Verwaltungseinrichtungen Flächen gekauft hat und diese für ihre Zwecke bebaut hat und nutzt.

6. Schlussfragen und Ergänzungen

- Mögliche Ergänzungen
- Dank für die Mitarbeit

Interview mit Herrn Bernd Grotefeld, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

1. Begrüßung und Vorstellung

- Begrüßung
- Vorstellung
- Thema und Aufbau der Bachelorarbeit
- Verwendung der Aussagen/Daten
- Bedanken für die Bereitschaft zur Mitarbeit

2. Konversion in Gütersloh – Zukünftige Nutzungen

- Wie beurteilen Sie den Standort der Kaserne Mansergh Barracks? Und wie wahrscheinlich ist dort eine Nachnutzung in Form eines neuen Quartiers?

Der Standort ist für eine zivile Nachnutzung als positiv zu bewerten. Dies liegt insbesondere an seiner innenstadtnahen Lage. Eine Nachnutzung der Fläche ist aufgrund der vorherrschenden Standortvorteile sehr wahrscheinlich. Allerdings sind für eine Nachnutzung entsprechende planungsrechtliche Grundlagen notwendig, die erst geschaffen werden müssen. Dadurch ist die Zusammenarbeit mit der Stadt Gütersloh sehr wichtig. Zudem besteht momentan in Gütersloh ein Wohnbedarf, der durch zusätzliche Wohnimmobilien zukünftig gedeckt werden kann.

- Welche Vorstellungen nach zivilen Nachnutzungen haben Sie?

Für die BImA ist ganz klar die Wirtschaftlichkeit der Nachnutzungen prioritär. Das bedeutet, dass die BImA sich eine Wohnnutzung ergänzt durch universitäre Nutzungen vorstellen kann. Der Großteil des Kasernengeländes sollte wirtschaftlich zu vermarkten sein.

3. Die BImA im Militärflächenkonversionsprozess

- Wie sehen die Aufgaben der BImA im Konversionsprozess aus?

Die BImA ist Eigentümerin zahlreicher militärischer Liegenschaften in Deutschland, wie es auch in Gütersloh der Fall ist. Sie hat als Vertreterin des Bundes die Aufgabe diese Liegenschaften zu verkaufen. Dafür

gibt es drei Verwertungsmodelle. Bei dem ersten verkauft die BlmA an die Kommunen. Die Kommunen haben durch aktuelle Änderungen der Gesetzeslage ein Vorkaufsrecht für die betroffenen Flächen. Dafür braucht die Kommune planungsrechtliche Vorstellungen über mögliche Nachnutzungen. Darauf aufbauend wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt und die Kommune zahlt den entsprechenden Kaufpreis an die BlmA und ist somit Eigentümerin der Liegenschaft.

Bei dem zweiten Modell verkauft die BlmA an private Investoren, die städtebauliche Verträge mit den Kommunen abschließen. So werden kommunale Planungsabsichten bewahrt.

Das dritte Modell besteht darin, dass die BlmA auch nach Freiwerden der militärischen Liegenschaft Eigentümerin bleibt, die Fläche selber entwickelt und kleinteilige Grundstücke an private Eigentümer verkauft.

- Welche Aufgaben und Verfahrensschritte kommen auf die Stadt Gütersloh zukünftig noch zu?

Wichtig ist, dass die Nachfrage nach den Nutzungen ermittelt wird. Danach müssen die Kasernenbauten auf ihre bauliche Substanz untersucht werden. Es ist zu klären welche der Gebäude bestehen bleiben können und welche abgerissen werden müssen. Sobald konkrete Planungsvorstellungen seitens der Kommune bestehen, ist es notwendig Planungsrecht für die Kaserne zu schaffen. Erst dann kann mit der Realisierung der Bauvorhaben begonnen werden.

4. Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Akteuren

- Wie sieht bisher die Kooperation mit der Stadt Gütersloh aus?

Die BlmA und die Stadt haben bisher erfolgreich zusammengearbeitet. Sie erledigen ihre Aufgaben in Abstimmung miteinander. Ein wichtiger Akteur im Gütersloher Konversionsprozess ist das Land NRW, vertreten durch die Tochtergesellschaft NRW.URBAN. Das Land NRW ist aufgrund der raumordnerischen Bedeutung des Flughafens ein Akteur im Konversionsprozess. NRW.URBAN greift landesplanerisch in den Prozess ein und steuert ihn bisher erfolgreich.

- Welche Akteure sind in Zukunft wichtig zusätzlich mit in den Prozess einzubeziehen?

Die Bürger müssen als nächsten Schritt frühzeitig in die Konversionsangelegenheiten miteinbezogen werden.

5. Herausforderungen und Probleme

- Wo sehen Sie zukünftige Probleme, die auf die Stadt Gütersloh zukommen?

Wichtig ist, dass man nicht am Markt vorbei plant, sonst werden die Nutzungen nicht angenommen, es ist daher sehr wichtig die Nachfrage zu ermitteln. Gütersloh hat keine direkte Konkurrenz, was den Standort der Kaserne anbelangt. Die Kaserne liegt innerstädtisch und es gibt bis auf den Flughafen keine weiteren militärischen Liegenschaften in Gütersloh. Da bestehen in Rheine oder in Paderborn größere Probleme die militärischen Liegenschaften umzunutzen.

6. Schlussfragen und Ergänzungen

- Mögliche Ergänzungen
- Dank für die Mitarbeit

II. Städtebaulicher Rahmenplan Maßstab 1:2500 Kartengrundlage: DGK 5



Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit:

Militärkonversion in Gütersloh – Gut gerüstet für die Zukunft?!

Ein umsetzungsfähiges, städtebauliches Nachnutzungskonzept für die Kaserne „Mansergh Barracks“

selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht habe.

Dortmund, den 12. Juli 2012

Lea Ruthe