

Universität Augsburg
Fakultät für Angewandte Informatik
Institut für Geographie



Britische Militärkonversion in Gütersloh

Untersuchung der Nachnutzungskonzepte und deren
Realisierungschancen für die Kaserne „Mansergh Barracks“
und den Flugplatz der „Princess Royal Barracks“

Zulassungsarbeit (WS 2016/17)

Leitung: Prof. Dr. Karin Thieme

Cave, Rebecca

1279344

Lehramt Realschule, 9. Semester

Englisch und Geographie

cave.re@t-online.de

Abgabetermin: 03.04.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Hintergrund und Zielsetzung der Arbeit	2
1.2	Methodische Vorgehensweise	2
1.3	Aufbau der Arbeit	3
2	Fundamente einer Konversion.....	4
2.1	Definition	4
2.2	Konversion in Deutschland und NRW.....	6
2.3	Wirksamkeit von militärischen Ansiedlungen auf die Kommune und Region	8
2.3.1	Beeinflussungen auf die Umwelt	8
2.3.2	Raum-und siedlungsstrukturelle Aspekte	8
2.3.3	Auswirkungen auf die Wirtschaft	9
2.4	Militärische Liegenschaften und ihre Bausteine.....	11
2.5	Die Prozesse einer Konversion	14
2.5.1	Abgabe der Freifläche und das Verfahren um die Freigabe.....	14
2.5.2	Die Akteure während dem Prozess	16
2.5.3	Idealtypischer Verlauf eines Konversionsprozesses	18
2.5.4	Städtebauliche Instrumente	23
2.5.5	Verwertungsmodelle für den Lauf von Liegenschaften	24
2.5.6	Finanzpläne und Unterstützungen.....	26
2.5.7	Interventionen im Konversionsprozess.....	28
3	Die Stadt Gütersloh	31
3.1	Die Fundamente.....	31
3.1.1	Standort Güterslohs in der Region	31
3.1.2	Demographische Entwicklung	34
3.1.3	Wirtschaftliche Lage	37
3.1.4	Bildungsstrukturen in Gütersloh	41
3.1.5	Übersicht der Rahmenbedingungen in Gütersloh	41
3.2	Konversion in Gütersloh.....	42
3.2.1	Bisheriger Prozessverlauf der Konversion in Gütersloh.....	44

4	Verwendete Untersuchungsmethoden	46
4.1	Die SWOT-Analyse	46
4.2	Die Szenario-Technik.....	49
5	Die britischen Militärlasernen Güterslohs	51
5.1	Die Nachrichtenkaserne „Mansergh Barracks“	52
5.1.1	Lage im Raum	52
5.1.2	Bauliche Konstellationen	52
5.1.3	Naturzustand	56
5.1.4	Altlasten.....	57
5.1.5	SWOT-Analyse für Mansergh Barracks	57
5.2	Der Flugplatz „Princess Royal Barracks“	59
5.2.1	Lage im Raum	60
5.2.2	Bauliche Konstellationen	60
5.2.3	Infrastrukturelle Anbindung.....	63
5.2.4	Naturzustand	63
5.2.5	Altlasten.....	63
5.2.6	Eigenschaften bei der Behandlung von Flugplätzen	64
5.2.7	SWOT-Analyse Flugplatz	65
6	Perspektiven für die Konversionsflächen in Gütersloh	67
6.1	Optionen für Mansergh Barracks	67
6.2	Aussichten für den Flugplatz.....	69
7	Konzepte für die Nachnutzung der Kasernen.....	71
7.1	Szenarien für die Nachnutzung der Mansergh Barracks	71
7.2	Szenarien für die Nachnutzung des Flugplatzes.....	78
8	Ausblick in die Zukunft.....	84
9	Fazit.....	88
	Literaturverzeichnis	93
10	Anhang	100

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standorte der Bundeswehr und der Britischen Rheinarmee in NRW, die verkleinert oder geschlossen werden	S.7
Abbildung 2: A-B-C Kategorisierung von Brachflächen.....	S.12
Abbildung 3: Schema des idealtypischen Verlauf eines Konversions-prozesses.....	S. 22
Abbildung 4: Verortung der Stadt Gütersloh im Kreis Gütersloh und der Region Ostwestfalen-Lippe	S.32
Abbildung 5: Nahaufnahme des Kreis Güterslohs und ihre Gemeinden	S.32
Abbildung 6: Ortsteile der Stadt Gütersloh	S.33
Abbildung 7: Bevölkerungsstruktur von 2014 bis 2040 im Kreis Gütersloh	S.35
Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung in Gütersloh	S.36
Abbildung 9: Die geographische Lage der <i>Princess Royal Barracks</i> und der <i>Mansergh Barracks (MB)</i> in Gütersloh	S.51
Abbildung 10: Luftbild der Kaserne Mansergh Barracks	S.52
Abbildung 11: Offizierskasino (kurz vor dem Eingang in Mansergh Barracks)	S.53
Abbildung 12: Hauptgebäude	S.54
Abbildung 13: Zentrale innere Erschließungsachse der Kaserne (Blick bei der Einfahrt in die Kaserne rein)	S.54
Abbildung 14 & 15: Historische Nachweise des deutschen Militärs in der Kaserne (Luftschutzbunker vom Hauptgebäude, Adlersymbol für die deutsche Luftwaffe am Haupteingang)	S.55
Abbildung 16 & 17: Die King's School (weiterführende Schule) und der Innenhof mit Sportplatz	S.55
Abbildung 18 & 19: Die Haig School (Grundschule) und ihren Spielplatz	S.56
Abbildung 20: Luftbild des Flugplatzes Princess Royal Barracks	S.59
Abbildung 21: Geographische Karte vom Flugplatzgelände	S.60
Abbildung 22 & 23: Größte Hubschrauberhangar	S.61
Abbildung 24: Ehemaliges Tower der britischen Airforce	S.61
Abbildung 25: Lagerplätze für Militärfahrzeuge	S.61
Abbildung 26 & 27: Bunker und Bunkeranlagen	S.62
Abbildung 28 & 29: Offizierskasino & Hauptspeisesaal (im Gebäude drin)	S.62
Abbildung 30: Wohnungen für die britischen Soldaten	S.62

Abbildung 31: Eingang zum Flugplatz	S.62
Abbildung 32: Einteilung des Geländes von Mansergh Barracks in 9 Szenarien	S.72
Abbildung 33: Einteilung des Geländes vom Flugplatz in 9 Szenarien	S.78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfolgsfaktoren im Konversionsprozess	S.30
Tabelle 2: Konfliktpotentiale im Konversionsprozess	S.30
Tabelle 3 : Übersicht der betroffene Kommunen in Ostwestfalen-Lippe	S.43
Tabelle 4 : Stärken-und Schwächenanalyse der Stadt Gütersloh	S.49
Tabelle 5 : SWOT-Analyse der Nachrichtenkaserne	S.57
Tabelle 6 : SWOT-Analyse des Flugplatzes	S.65

1 Einleitung

"In terms of the return from Germany, half our personnel should be back by 2015 and the remainder by 2020, (..) The presence of the British military has played an important role in demonstrating Alliance solidarity, and has also been a symbol of steadfast UK-German friendship. But there is no longer any operational requirement for UK forces to be based there...."- David Cameron, Premierminister des Vereinigten Königreichs, am 19. Oktober 2010

Mit diesen Worten kündigte der britische Premierminister im Jahr 2010 den vollständigen Abzug der stationierten britischen Streitkräfte aus Deutschland an. Als endgültiges Ziel für die letzten Abzüge wurde das Jahr 2020 bekannt gegeben. Dies kam äußerst überraschend für Deutschland, da eigentlich ausgemacht wurde, dass die Briten erst bis 2035 vollständig abziehen würden. Der Grund für den Rückzug aller britischen Truppen aus Deutschland ist das Ergebnis einer im Jahr 2010 durchgeführten Studie zur Überprüfung der Verteidigungs- und Sicherheitsstrategie der britischen Regierung. Großbritannien litt unter der welt- weiten Wirtschafts- und Finanzkrise und musste daher zahlreiche Einsparungsmaßnahmen mit auf den Weg bringen, wie den Truppenabzug aus Deutschland, um die hohe Neuverschuldung und den Konjunkturreinbruch zu umgehen. Trotz der Bündnissolidarität zwischen den Briten und Deutschen in ihren Gemeinden und deren neu gewonnenen Freundschaften, sah der Premierminister keine Notwendigkeit mehr für die Stationierung des britischen Militärs in Deutschland und will somit 20,000 Truppen wieder nach Großbritannien bringen (The Local).

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs befinden sich Stationierungen des britischen Militärs an Standorten in Nordrhein- Westfalen und Niedersachsen. Der plötzliche Rückzug bedeutet für die betroffenen Regionen und Kommunen große räumliche, soziale und wirtschaftliche Herausforderungen, die es durch planerische Eingriffe und Maßnahmen gilt anzunehmen und zu verbessern. Im Vordergrund ihrer zukünftigen Aufgaben innerhalb der Kommune wird die Militärflächenkonversion stehen. Hier müssen umsetzungsfähige und städtebaulich sinnvolle Nachnutzungskonzepte für ehemalige militärisch genutzte Standorte erarbeitet werden. Nur so können Chancen entstehen, um die negativen Auswirkungen gering zu halten, wie der Verlust an Arbeitsplätzen, an Kaufkraft und an regionaler Bedeutung. Zu den Kommunen, die stark betroffen sind, gehört auch die Stadt Gütersloh in der Region Ostwestfalen-Lippe. In

Gütersloh befinden sich zwei militärische Standorte, die derzeit von den britischen Streitkräften genutzt werden. Dabei geht es um den Militärflughafen „*Princess Royal Barracks*“ im Westen von der Stadt Gütersloh und die innenstadtnahe Kaserne *Mansergh Barracks*.

1.1 Hintergrund und Zielsetzung der Arbeit

Die Arbeit untersucht den generellen Prozess der Konversion und welche Auswirkungen ein solcher Prozess für eine betroffene Stadt innerhalb Deutschlands mit sich bringen kann. Diese Arbeit soll herausarbeiten, wie der Konversionsprozess für die Stadt Gütersloh, nach der überraschenden Ankündigung von David Cameron über den Abzug des britischen Militärs, verlaufen ist. In Gütersloh werden zwei britische Militärstandorte von der Konversion betroffen sein. Diese beiden Flächen werden in Gütersloh unter Betracht gezogen und es wird mit dieser Arbeit versucht, eine städtebauliche Beurteilung zu formulieren, um daraufhin Szenarien zu entwickeln, die eine zukünftige Nutzung der Flächen prognostizieren können und ihre zukünftigen Realisierbarkeit aufzeigt. Für den Autor hat diese Arbeit zusätzlich einen persönlichen Hintergrund, da der Autor mit den beiden Kasernenflächen großgeworden ist, anhand von dessen Eltern, die innerhalb der King's School auf dem Gelände des Mansergh Barracks beruflich als Lehrer tätig sind. Diese persönlichen Erfahrungen werden bei der Entwicklung der späteren Szenarien als Hilfestellung dienen.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Anhand von Literaturrecherche werden im ersten Teil der Arbeit die Grundlagen über das Thema Konversion erläutert und zusätzlich die aktuellen Konversionsentwicklungen innerhalb Deutschlands und die allgemeinen Hintergründe dafür dargestellt. Hinzu werden die verschiedenen Phasen des allgemeinen Konversionsprozesses beschrieben und erklärt. Im zweiten Teil der Arbeit geht es um die Praxis. Für die zwei Standorte in Gütersloh werden zunächst ihre Eigenschaften und städtebauliche Verknüpfungen untersucht, um damit später eine SWOT-Analyse für die abschließende Entwicklung von verschiedenen Szenarien für eine zukünftige Nachnutzung der beiden Flächen herzustellen. Die gebrauchten Informationen, um dies zu verwirklichen, konnte der Autor aus Expertengesprächen und durch persönliche Besuche auf den Geländen der beiden Kasernen ziehen. Um am Schluss zu einem geeigneten Fazit zu kommen, wurden die verschiedenen Szenarien mit dem Inhalt der Expertengespräche und

Ideen von ehemaligen Workshops von Akteuren verglichen und eine Meinung gebildet.

1.3 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit beginnt mit einer allgemeinen Einleitung und Einordnung des Inhaltes und präsentiert den Grund, warum es zu einem Abzug der britischen Streitkräfte gekommen ist. In Kapitel 2 wird danach erläutert, was genau eine Konversion ist und worum es sich handelt. Hier wird zunächst als erstes die Konversion in Deutschland und Nordrhein-Westfalen betrachtet, dann wird ihre Wirksamkeit auf die betroffenen Kommunen und Regionen in Betracht gezogen. Daraufhin wird in Kapitel 2.4 eine Militärische Liegenschaft mit ihren jeweiligen Bausteinen erklärt. Der Hauptfokus und Schwerpunkt der Arbeit liegt dann bei Kapitel 2.5, wo es um die Beschreibung geht, wie die Prozesse einer idealen Konversion ablaufen und welche Rahmenbedingungen dazu gehören.

Ab Kapitel 3 fängt der praktische Teil der Arbeit an, wo das konkrete Gebiet des Projektes, unter den Aspekten ihrer geographischen Einordnung, wie ihre demographische und wirtschaftliche Entwicklung aussieht und wie die Bildungsstruktur dort vorhanden ist, untersucht wird. Danach wird der bisherige Prozessverlauf bei der Auseinandersetzung ihrer Stadt mit der Konversion erläutert. In Kapitel 4 werden kurz die Untersuchungsmethoden erläutert, die später in Kapitel 5 bei der Beschreibung und Analyse der beiden Konversionsstandorte vorkommen. In Kapitel 6 geht es um die möglichen Perspektiven für die beiden Konversionsflächen, die von Experten zusammengestellt worden sind und gleichzeitig als Hilfestellung für das darauffolgende Kapitel 7 dienen, wo die selbstzusammengestellte Szenarien für beide Kasernen erläutert werden. In Kapitel 8 werden die zukünftigen Ausblicke für den Konversionsprozess erwähnt, bevor diese Arbeit in Kapitel 9 mit einem Fazit zum Schluss kommt.

2 Fundamente einer Konversion

In dem folgenden Kapitel werden als erstes die wichtigsten Definitionen für das Grundverständnis des Begriffes Konversion beschrieben und erläutert. Darauf werden die bisherigen Konversionswellen in Deutschland und Nordrhein-Westfalen folgen. Da sich die Arbeit auf die Konversion der militärischen Standorte konzentriert, die meistens mit der Kommune unterschiedlich verknüpft sind und dadurch verschiedene Auswirkungen zu Stande kommen, werden ihre Eigenschaften kurz dargestellt und die Merkmale und Typen von Liegenschaften veranschaulicht. Anschließend wird der Konversionsprozess mit ihren jeweiligen Faktoren erläutert.

2.1 Definition

Das Wort Konversion kommt aus dem lateinischen Sprachgebrauch und wird von dem Wort *convertere* abgeleitet. Dies bedeutet *Umkehrung/Umwandlung*. Neben Disziplinen der Geographie und angrenzenden Wissenschaften, wie der Stadt- und Raumplanung, findet der Begriff Anwendung in der Religionswissenschaft, dem Bankwesen sowie der Psychologie (Thielen (2008): S.6). Nach Thielen (2008) wird Konversion als ein Prozess angesehen, der genauer als die „weitere Nutzung bereits genutzter Fläche“ beschrieben werden kann (Thielen (2008): S.5). Konversion kann auch als Prozess der städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung aufgegebenen Flächen verstanden werden. Dabei beschränkt sie sich nicht auf einen bestimmten Flächen- oder Nutzungstypen. Flächen von brachgefallenen Industriearealen, ehemalige Liegenschaften der Bahn und der Post oder Flächen der Rohstoffgewinnung können sowohl auch unter dem Begriff Konversion gefunden werden (Thielen (2008): S.6; Simon (2007): S. 7). Dabei handelt es sich um stadt-bzw. regionalentwicklungspolitisch bedeutsame Flächen, die ähnliche Bedingungen aufweisen wie die militärischen Konversionsflächen (Simon (2007): S.7). Der Begriff kann aber auch mit der „Umstellung bisher militärisch gebundener Potentiale für zivile Verwendungen“ oder „Umnutzung von ehemals militärisch genutzten Ressourcen für zivile Zwecke“ (Kalman (1997): S.14; Tilkorn (2004): S.649) beschrieben werden. Unter der Formulierung von „Militärisch gebundene Potentiale“ wird Personal in Form von Soldaten und Zivilbeschäftigten, Infrastruktur in Form von Kasernen und Anlagen, und Material in Form von Waffen und militärischer Ausrüstung dargestellt (Kalman (1997): S.14). Um diese verschiedenen Definitionen zu verallgemeinern kann gesagt werden, dass der Begriff Konversion für eine „besondere Form des regionalwirtschaftlichen Strukturwandels“ steht, wo

verschiedene privatwirtschaftliche oder politische Entscheidungen mit hineinspielen (MWMTV-NRW (1997): S.5 ; Thielen (2008): S. 9). Im militärischen Bereich bedeutet Konversion nicht nur das Freifallen militärischer Flächen, sondern damit können auch wirtschaftliche und strukturelle Veränderungen gemeint sein. Dabei gibt es verschiedene Erscheinungsformen: Als erstes die *Rüstungs- und Produktkonversion* sowie die *Standort- und Liegenschaftskonversion*. Unter dem Begriff *Rüstungskonversion* versteht man die Umwandlung der Rüstungsindustrie zur Produktion ziviler Güter (Tilkorn (2004): S.649). Das beschreibt in anderen Worten den betrieblichen Strukturwandel, der resultiert aus der sinkenden Nachfrage nach militärischen Ausrüstungsgütern und hat eine Produktumstellung von militärischen Gütern auf zivile Güter zur Folge. Bei der Konversion für mobiler Rüstungsgüter kommen mobile Gegenstände des Militärs (wie z.B. Fahrzeuge, technische Geräte,...usw.) in privates Eigentum und werden der zivilen Nachnutzung zugeführt (Jacoby (2008): S.12ff). Bei der *Standortkonversion* geht es um die neue Nutzung von Liegenschaften. Das bezeichnet die zivile Nachnutzung aufgegebenen militärischer Flächen. Mit dem förmlichen Ende militärischer Nutzungen verlieren die davon betroffenen Liegenschaften ihre rechtliche Sonderstellung und unterliegen damit wie alle anderen Flächen den Vorschriften des Landesplanungsrechts und des Baugesetzbuches. Da so eine Flächenaufgabe durch das Militär meistens ökonomische, soziale, ökologische und raumordnerische Folgen mit sich bringen kann und diese sich nicht nur auf den einzelnen Standort auswirken, sondern je nach Umfang sogar eine gesamte Region betreffen können, wird in der Literatur noch ein weiterer Begriff verwendet, um dieses Verfahren zu erläutern. Man spricht von regionaler Konversion (Jacoby (2008): S.12ff; Tilkorn (2004): S.649). Die Standortkonversion wird im Mittelpunkt dieser Arbeit stehen, wobei die Begriffe Standort und Liegenschaft synonym verwendet werden. Unter diesem Begriff wird der Grundstücksbesitz der öffentlichen Hand (hier: dem Bund) sowie privater Großgrundbesitzer genannt (Leser (2005): S.515).

Zudem muss für diese Arbeit noch ein weiterer Terminus erläutert werden, der des *(Brach-)Flächenrecyclings*. Unter *Brachflächen* werden bestimmte Flächen verstanden, deren vorige Nutzungen beendet worden sind und die nach einer bestimmten Zeit noch keine weiteren Nutzungen gefunden oder bekommen haben. Je nachdem, wie diese Flächen vorher verwendet wurden, kann zwischen Gewerbe-, Industrie-, Post-, Bahn- und Militärbrachen unterschieden werden (Hennings (2005): S.4). Bei dem Thema Konversion geht es also darum, auf

schnelle Weise möglichst neue Nutzungen für diese frei gewordenen Flächen zu finden, damit sie sich erst gar nicht in Brachflächen verwandeln.

Das *Flächenrecycling* hat hingegen eine andere Bedeutung, es beschreibt die Wiedereingliederung von Flächen in einen Nutzungskreislauf. Je nach Literatur oder Auffassung kann es sich dabei um die Wiedernutzung von Brachflächen für gewerbliche Zwecke oder um die Renaturierung einer Fläche handeln (Thielen (2008): S.5).

2.2 Konversion in Deutschland und NRW

Durch die Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg und die geographische Lage Deutschlands innerhalb Europas, waren viele sowjetische Streitkräfte und Alliierte in Deutschland stationiert. Am Anfang der 1990er Jahre, nach dem Fall des Eisernen Vorhangs, kam es zum Abzug von knapp 1 Mio. Soldaten. Dabei wurde ca. 3.280km² an militärisch genutzter Fläche abgegeben und es kam damit zu verbundenen sozialen wirtschaftlichen Umbrüchen (Jacoby (2008): S.16 F). Seit den 1990er Jahren können drei Wellen oder Phasen des militärischen Abzugs in Deutschland festgehalten werden. Die erste Konversionswelle setzte zu Beginn der 1990er Jahre, nach der deutschen Wiedervereinigung, ein. Die sowjetischen Streitkräfte zogen aus dem Osten von Deutschland ab und die alliierten Streitkräfte aus dem Westen. Es gab erste Verhandlungen zwischen dem Bund und den Ländern sowie der Besatzungsmächte. Bis 1994 wurde die Bundeswehr wegen internationaler Verpflichtungen von 487.000 Soldaten auf 370.000 reduziert (Danielzyk et al. (1996): S.13; Jacob (2012): S.7). Die zweite Welle wurde im Jahre 2001 durch die erste Bundeswehrreform ausgelöst. Diese sah vor bis 2010 mehr als 220 Standorte zu schließen (Jacob (2012): S.7). Die dritte Abzugswelle stellt die Schließung der Bundeswehrstandorte aller belgischen und britischen Stützpunkte in Deutschland und einige US-amerikanischen Stützpunkte (Vogl 2012; Die Welt 2012). Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte und der Verkleinerung von britischen Militärstandorten seit 1990 innerhalb Nordrheinwestfalens, sind über 19.000 ha an Freifläche in mehr als 350 Konversionsprojekten einer zivilen Nachnutzung zugeführt worden (Stadt Gütersloh 2011, S.8). Die Karte in Abbildung 1 zeigt die räumliche Auswirkung der Strukturreform für Nordrhein-Westfalen. Dies beinhaltet die Schließung und Reduzierung der Bundeswehrstandorte und die Schließung der Britischen Standorte.

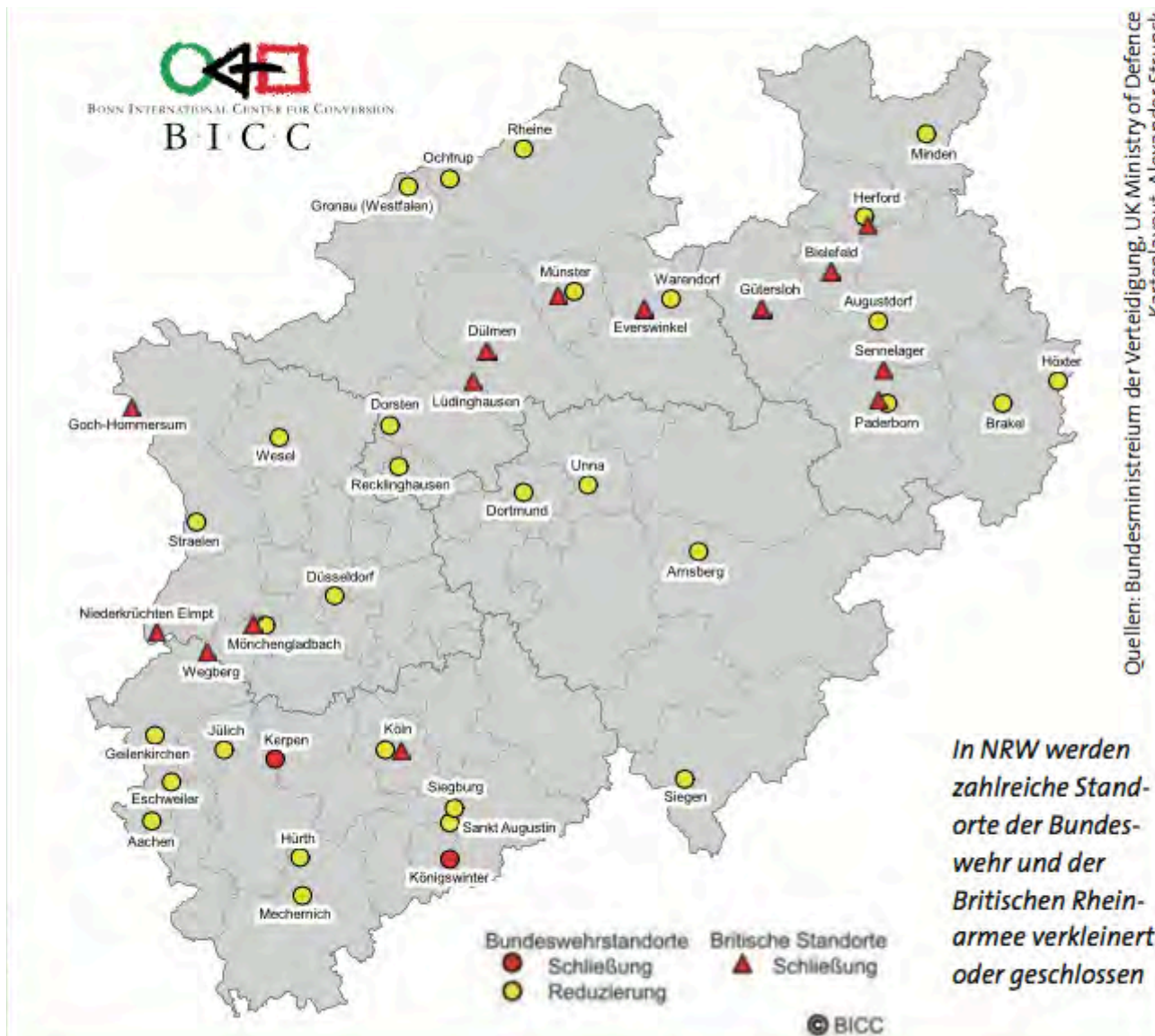


Abbildung 1: Standorte der Bundeswehr und der Britischen Rheinarmee in NRW, die verkleinert oder geschlossen werden

Quelle: Wirkus (2012) S.7

Aktuell befindet sich eine Zahl von ca. 25.000 Personen der britischen Streitkräfte in Deutschland. Darunter befinden sich nicht nur die Soldaten sondern auch die zivilen Familienangehörigen, die in Deutschland leben, und die deutschen Zivilbeschäftigten. Seit der Schließung des Hauptquartiers in Osnabrück befindet sich heute mit 3000 Personen der größte Stützpunkt der Briten in Gütersloh. Momentan wird diese Zahl zwischen den beiden Kasernen noch aufgeteilt, erstens in die *Princess Royal* Kaserne mit 2500 Soldaten und zweitens in die *Mansergh* Kaserne mit 500 Soldaten. Die Soldaten stammen noch aus der damaligen britischen Rheinarmee und der Royal Air Force. (Leithäuser, J. (2009); Die Glocke (2013)).

2.3 Wirksamkeit von militärischen Ansiedlungen auf die Kommune und Region

Militärstandorte haben nach dem zweiten Weltkrieg ihre jeweiligen Bezirke nicht nur geprägt sondern auch unterschiedlich beeinflusst. Die Auswirkungen auf die Kommune und Region werden unterschiedlich in Kategorien eingeteilt, einmal in Umwelt, in raum-und siedlungsstrukturelle Aspekte und die wirtschaftlichen Auswirkungen.

2.3.1 Beeinflussungen auf die Umwelt

Je nachdem, wie die militärischen Vornutzungen der Standorte abgelaufen sind, können bestimmte Auswirkungen auf die Ökosysteme entstehen. Bei Truppenübungsplätzen gibt es geringe Teerflächen und Versiegelungen und werden extensiv genutzt. Dort können oftmals Biotopsysteme entwickelt werden, die als bedroht gelten und somit als schützenswert eingestuft werden. Aber es gibt auch Zonen die belastend wirken. Viele Kasernengelände und Flugplätze haben heterogene Altlasten, zum Beispiel in den Bereichen die als ehemalige Tankstellen von Fahrzeugen und deren Wartungen dienten. Erhöhte Schadstoffeinträge wie Kerosin für die Reinigung der Fahrzeuge wurden entdeckt, und haben somit den Boden und (Grund) Wasserstellen belastet und verunreinigt. Anhand von Versiegelungen durch die Bebauungen und mechanischen Einwirkungen von schweren Geräten, sowie Verunreinigungen durch Munitionsreste treten zusätzliche Probleme für die Umwelt auf. Die Verschmutzungen können zu Verzögerungen im Verlauf der Konversion führen und zu erhöhten Kosten beisteuern (Matheis (2013): S.6 ; Prediger (2007): S.20 ff).

2.3.2 Raum-und siedlungsstrukturelle Aspekte

Dieser Abschnitt konzentriert sich auf die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Infrastrukturelle Auswirkungen nach der Schließung eines Militärstandortes. Die Militärangehörigen und deren Familienmitglieder spielen für den lokalen Wirtschaftsfaktor eine wichtige Rolle. Dies gilt auch für den Faktor Wohnungsmarkt. Im Umfeld von Kasernen wurden oft Siedlungen mit Ein-und Zweifamilienhäuser angelegt. Nachdem ein Militärstandort schließt kommt schlagartig einen großen Anteil an Immobilien auf den Markt. Dies kann entweder positiv sowie negativ ausfallen. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt kann der Abzug von Soldaten zu einer Entspannung des lokalen bis regionalen Marktes führen. Die Situation kann aber kollabieren, wenn innerhalb kürzester Zeit sehr viele Immobilien zum Kauf oder zur Miete angeboten werden.

Deswegen wird innerhalb der Kommune versucht den langfristigen Bedarf abzuschätzen und zu erkennen, ob mit einem Überangebot auf dem Immobilienmarkt zu rechnen ist oder ob die freien Liegenschaften zu einer Entspannung führen können. Es ist aber schwierig über eine lange Zeitspanne vorherzusagen, zwischen Abzugsankündigung und tatsächlicher Truppenabzug, wie und wann die Nachnutzung statt finden kann, vor allem wenn der demographische Wandel und wirtschaftliche Rahmenbedingungen zusätzlich beachtet werden müssen. Hinzu kommen die Ausweisungen von Gewerbe- und Wohnflächen auf der grünen Wiese schneller und sind mit weniger Aufwand verbunden. Dadurch werden weiterhin Bauflächen auf der grünen Wiese ausgewiesen. Dennoch kann die zivile Nachnutzung der Militärfächen die Inanspruchnahme neuer Flächen verhindern und Ressourcen für die Kommune schonen. Durch ihre abgeschiedene Lage und Unabhängigkeit besitzen militärische Liegenschaften meistens Freizeit- und Bildungseinrichtungen, die nach dem Wegzug in die Allgemeinheit übergehen und weitergenutzt werden können. Zusätzlich können die Anbindung an örtliche und überörtliche Straßennetz, sowie an Bahnlinien, bei einer späteren Vermarktung Vorteile für diese Standorte bringen (Matheis (2013): S.6 ; Danielzyk et al. (1996): S.26- 27).

2.3.3 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Ökonomisch betrachtet haben militärische Ansiedlungen einen direkten Einfluss auf die Kommune und die Region, wo sie stationiert sind. Zum einen generieren die Soldaten die Kaufkraft in der Region und zum anderen sind oft die Angehörigen und Familienmitglieder angeschlossen, die über Jahre in der Nähe des Standortes wohnen. Zusätzlich zu der privaten Kaufkraft durch Konsumausgaben kann auch die regionale Wirtschaft anhand von Aufträgen für das Militär, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe, die für die militärischen Auftraggeber Arbeiten ausführen, profitieren (Butenhoff (2002): S.8-9). Militärische Ansiedlungen können aber auch direkt als Arbeitgeber wirksam sein. Da können sowohl ausländische Streitkräfte als auch zivile Arbeitnehmer der Bundeswehr arbeiten. Aber sobald ein Standort schließt kommen vielseitige Folgen auf die Wirtschaft, wie direkte und indirekte Arbeitsplatzverluste. Die Zivilbeschäftigten der alliierten Streitkräfte verfügen oft über eine niedrige Berufsqualifikation oder Ausbildungsgrad oder sind zum Teil Ungelernte. Diese verlieren bei der Schließung einer Kaserne als erstes ihren Arbeitsplatz und haben aufgrund ihres eher niedrigen Ausbildungsniveaus, Schwierigkeiten eine andere Beschäftigung zu finden und sich in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Durch die Vernetzung lokaler Betriebe mit dem Militär sind nicht nur

Direktangestellte des Militärs sondern auch indirekt weitere Arbeitsplätze durch den Abzug gefährdet (Simon (2007): S.21). Anhand des Rückzugs des britischen Militärs kommt es zum Rückgang der Nachfrage nach lokalen Gütern und Dienstleistungen sowie einer Minderung der lokalen Kaufkraft und Steuerausfällen (Fischer (2002): S.14 ff). Der Abzug kann zusätzlich Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur, in der Nutzung der Infrastruktur, auf den Immobilienmarkt und Veränderungen des Bodenmarktes und der Flächennutzung mit sich bringen (Jacoby (2008): S.18; Danielzyk et al. (1996): S.21F; BICC (1995): S. 28 ff.). Ein öffentlicher Handlungsbedarf durch Land oder Kommune sollte anhand dieser Auswirkungen schnellstens zur Stande kommen. Wirtschaftliche Nachteile für die Kommunen können auch durch die Befreiung der militärischen Einrichtungen von der Gewerbe- und Grundsteuer entstehen. Manchmal haben die Kommunen keinen Zugriff auf die Liegenschaften, so lange das Militär noch dort aktiv ist. Da die Liegenschaften dem Bund gehören, müssen Kommunen der BImA2 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) diese abkaufen, sofern sie den Standort nach der Abgabe besitzen wollen (Danielzyk et al. (1996): S.27). Zu entscheiden wie und ob die freigemachten Liegenschaften weiter hin genutzt werden sollen, ist von verschiedenen Faktoren (wie z.B. Nachfrage und Finanzierung) abhängig. Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass in wirtschaftlichen Wachstumsregionen mit besseren Finanz- und Personalressourcen die Auswirkungen des Truppenabzugs leichter ausgeglichen werden können als in peripheren Regionen, wo das Militär der wichtigste Arbeitgeber ist und somit eine wichtige Rolle für die lokale Wirtschaft darstellt (Cowan (2012): S.4; Wirkus (2012): S.7). Die Studien von *Paloyo et al. (2010)* und *Cowan (2012)* haben recherchiert und bewiesen, dass die langfristigen wirtschaftlichen Negativfolgen nicht unbedingt mit dem Abzug des Militärs zu tun haben oder übereinstimmen, sondern dass eine höhere Produktivität durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze auf der Liegenschaft, vor allem in städtische Gebiete erreicht werden kann (Paloyo et al. (2010): S.12ff ; Cowan (2012): S.3ff).

2.4 Militärische Liegenschaften und ihre Bausteine

Militärisch genutzte Flächen haben bestimmte Merkmale und Konstruktionen, die meistens keine zivile Nachnutzung wirklich zulassen. Die Infrastruktur ist zum einen speziell für das Militär ausgerichtet und beinhalten oft Gebäude, deren Architektur barackenartig ist. Zum anderen sind die militärischen Liegenschaften oft flächenextensiv gebaut worden und befinden sich meistens in peripheren Räumen. Dies bedeutet, es gibt eine große Distanz zwischen der Liegenschaft und größeren Agglomerationen (Matheis, D. (2013): S.7). Dies kann in die 1960er bis 1980er Jahre zurückgeführt werden, wo die Entscheidung zur Errichtung von Militärstandorten auf wirtschaftsstrukturelle Überlegungen basierte, um strukturschwache Regionen zu stärken (Wirkus (2012): S.7). Weitere Merkmale der Liegenschaften laut *Schüler* sind, dass die Gebäude und Leitungen der Ver- und Entsorgung sich in einem schlechten Zustand befinden und somit in vielen Fällen abgerissen werden müssen (Schüler (2008): S.13). Diese Eigenschaften können nach verschiedenen Kriterien zusammengefasst werden. Dabei werden sie anhand ihrer freifallenden Liegenschaften kategorisiert und eine erste Einschätzung über die Verwertbarkeit der Konversionsflächen findet statt. Die jeweiligen Kategorien werden aufgeteilt in (Thielen (2008): S. 25ff):

- **Städtebauliche und raumplanerische Aspekte**
- **Wirtschaftliche Verwertbarkeit**
- **Art der militärischen Vornutzung**

Für die weitere Entwicklung und Nachnutzung der Liegenschaft spielt die **Wirtschaftlichkeit** der Fläche bei der Entscheidung weiterer Handlungsschritte eine wichtige Rolle. Hier geht es um eine objektive Bewertung der freifallenden Flächen anhand wirtschaftlicher Gesichtspunkte. Eine solche Kategorisierung kann anhand des sogenannten A-B-C Modells beschrieben werden. Dies ermöglicht eine grobe, ökonomische Charakterisierung und wird hauptsächlich in der Immobilienwirtschaft/-branche angewendet. In Abbildung 2, auf der nächsten Seite, werden die Kosten der Baureifmachung dem zu erwartenden Ertrag gegenübergestellt (bei abgeschlossener Konversion) und die drei Flächentypen werden dargestellt, die in ihrer unterschiedlichen Wettbewerbsfähigkeit gegenüber anderen Flächen, ihrer Marktgängigkeit und ihrer möglichen wirtschaftlichen Rentabilität bei Konversionsmaßnahmen beschreiben.

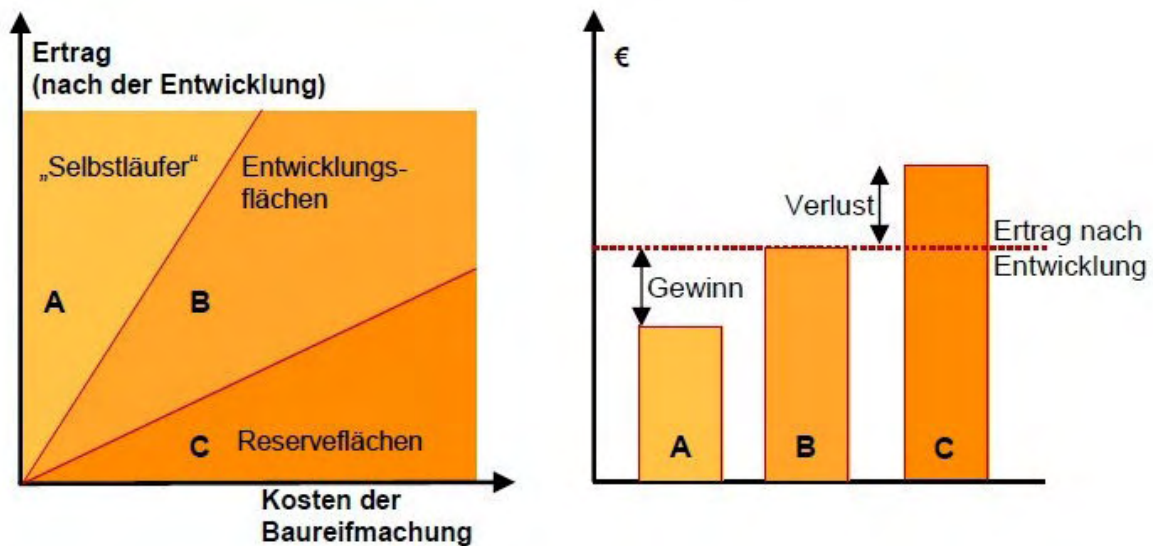


Abbildung 2 : A-B-C Kategorisierung von Brachflächen. Links: A-B-C Kategorisierung anhand des potentiellen Ertrags und der Kosten der Baureifmachung. Rechts: Gewinnspanne der Flächen je nach Kategorientyp. Quelle: Jacoby (2008): S.276; Ferber et Al. (2010): S.6)

Flächen vom *Typ A* besitzen ein hohes Potential der Inwertsetzung, wo der zu erwartende Ertrag der Bodenwertsteigerung die Kosten der Baureifmachung übersteigen und die Flächen somit wettbewerbsfähige Angebote präsentieren können. Der Entwicklungsprozess dieser Flächen entsteht aus eigener Dynamik, sodass solche Flächen als Topflächen oder Selbstläufer genannt werden können.

Flächen vom *Typ B* sind nur bedingt wettbewerbsfähig, da die Rentabilität einer Entwicklung anhand von Risiken und Hemmnissen nicht gesichert ist. Die Kosten der Baureifmachung können den Ertrag übersteigen und die Flächen stellen somit Entwicklungsflächen mit mittlerem Potential der Inwertsetzung dar.

Bei Flächen vom *Typ C* liegt der zu erwartende Ertrag deutlich unterhalb der Kosten für die Baureifmachung und lassen somit im besten Falle Erwartungen einer geringen Bodenwertsteigerung zu. Diese Flächen sind nicht wettbewerbsfähig und stellen keine Möglichkeiten für eine eigendynamische Entwicklung da. Deswegen werden diese Reserveflächen mit einem geringen Potential der Inwertsetzung dargestellt.

Einige Flächen können aber auch dem *Typ N* zugeordnet werden. Die Entwicklung solcher Flächen ist aus ökonomischer Sicht nicht langfristig gegeben, sodass solche Flächen als Ausschlussflächen mit keinem Potential der Inwertsetzung bezeichnet werden können. Es handelt sich um Flächen mit Naturschutzfunktion (FFH- und Großschutzgebietsflächen mit ggf. naturbezogenem Tourismus) und nicht aufwertbare Grün- und Freiflächen (Jacoby (2008): S. 274 ff).

Unter dem Stichpunkt **städtebaulicher und raumplanerischer Aspekte** wird als erstes die bauplanungsrechtliche Bewertungen beschrieben und zweitens die Größe der Fläche ins Visier genommen. Die bauplanungsrechtliche Bewertung steht vor allem für die ökonomische Umsetzung der Nachnutzung mit Berücksichtigung der Unterscheidung der Liegenschaften zwischen dem Außenbereich § 35 Baugesetzbuch (BauGB) oder Innenbereich § 34 BauGB. Sie ist von großer Bedeutung, weil sie die Wertermittlung der Liegenschaft beeinflusst und die Zwischennutzung auf der Liegenschaft zulässt (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.5, Matheis (2013):S.9). Anhand der räumlichen Lage können sich innerhalb der Kommune, Nutzungsbeschränkungen ergeben. Dies wären zum Beispiel Emissionsvorschriften, baurechtliche Bestimmungen und Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Größe der Anlage oder Liegenschaft spielt für die Entwicklung eine große Bedeutung, weil die Vermarktungschancen und der Aufwand der Entwicklung damit verbunden sind. Zwischen innerstädtischen und außerstädtischen Flächen wird je nach Größe und Zuschnitt differenziert, von 5ha-10ha bei innerstädtischen Flächen bis größer als 100 ha bei außerstädtischen Fläche (Thielen (2008): S. 25-26). Diese Einteilung der Flächen erfolgt in verschiedenen Verfahren. Dabei müssen aber zuerst die gesetzlichen Restriktionen beachtet werden, die sich aus folgenden Gesetzen ergeben können (Thielen (2008): S. 14):

Die immobilienökonomische Einteilung in die A-B-C Kategorien laufen anhand von sogenannten liegenschaftsbezogene Eignungskriterien ab, die Kosten der Umnutzung beeinflussen und somit die Einteilung der Fläche in die Kategorien verändern. Solche Eignungskriterien können neben den genannten rechtlichen Restriktionen die Erschließung, die städtebauliche Lage, die Grundstücksgröße sowie weitere Restriktionen aufgrund von Altlasten, Bodentragfähigkeit oder Denkmalschutz sein (Thielen (2008): S.14 ff.).

Die **militärische Vornutzung** spielt auch eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für die Verwertbarkeit der Konversionsflächen (Jacoby (2008): S.

- Baurecht
- Denkmalschutz
- Flächennutzungsplan
- Raumordnungsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Baugesetzbuch
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesberggesetz
- Und ggf. Landesplanung für die Entwicklung von Brachflächen

278 ff.). Je nach dem wie die vorherige Funktion ausgesehen hat, sind die Umwidmung der Fläche sowie das Vorbereiten der nachfolgende Nutzung mit mehr oder weniger Aufwand verbunden. Für eine unkomplizierte Konversion haben Kasernen, Wohngebiete und Freizeiteinrichtungen für Familien ein relativ großes Potential. Es besteht aber einen großen Aufwand bei der Umnutzung von Flugplätzen, Depots und Waffenlagern. Zusätzliche Einrichtungen, die einer Nachnutzung bedürfen sind Kommunikationseinrichtungen, Schulen, Kirchen oder Einkaufszentren auf dem Militärgelände (BICC (1995): S.36FF). Es muss aber berücksichtigt werden, dass die Umnutzung und ihr Aufwand von der Art der Nachnutzung abhängig sind. Wenn zum Beispiel auf einem ehemaligen Übungsgebiet der Truppen ein Naturschutzgebiet entstehen soll, würden in diesem Fall weniger Maßnahmen zur Umnutzung eintreten, als wenn auf der Fläche bestimmte Gewerbebetriebe oder Immobilien entstehen sollen.

2.5 Die Prozesse einer Konversion

Um eine Liegenschaft von militärischer Nutzung in die zivile Nutzung übergeben zu können, wird ein formales Verfahren durchgeführt. Dies wird in den folgenden Seiten dargestellt und beschrieben. Es wird zwischen zwei Verfahren differenziert: Als erstes das Verfahren, welches vom Bund durchgeführt wird (Kapitel 2.5.1) und zweitens der Konversionsprozess, welcher von der betroffenen Kommune oder des Landes stattfindet (Kapitel 2.5.3) und sich dem des Bundes anschließt.

2.5.1 Abgabe der Freifläche und das Verfahren um die Freigabe

Als erstes im Prozess ist die Ankündigung der Rückgabe der alliierten Streitkräfte an das Bundesministerium für Verteidigung abzugeben oder zu berichten. Zwischen der Ankündigung der Flächenabgabe und der tatsächlichen Rückgabe kann eine große Zeitspanne liegen, je nach dem wie schnell der Verarbeitungsprozess ist. Nach einer endgültigen Erklärung des Bundesministers für die Verteidigung zur Liegenschaftsabgabe wird der Bedarf zur militärischen Folgenutzung geprüft. Ist eine Folgenutzung auszuschließen, geht die Liegenschaft in das allgemeine Grundvermögen des Bundes, dort unterstellt von der Bundesverwaltung über und verliert dadurch ihre rechtliche Sonderstellung (Matheis (2013): S.10; Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 4ff). Diese Aufgabe wird seit dem Jahr 2004 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) durchgeführt. Früher war die Bundesvermögensverwaltung oder die Oberfinanzdirektion mit der Verwaltung und Vermarktung der Liegenschaft verantwortlich (BIMA O.A; Fachkommission

Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.6 ff). Bevor die Liegenschaft an private Investoren oder in die kommunale Verwaltung kommt werden innerhalb der **Freigabeverfahren** einige Ansprüche gefordert. Es muss geprüft werden, ob zur Ausführung ziviler Aufgaben die Liegenschaft vom Bund benötigt wird. Sollte ein negativer Befund auftreten, werden weitere Schritte für die **Rückübertragungsansprüche** vorangegangener Eigentümer geprüft. Auch wenn nach dieser Überprüfung immer noch keine Ansprüche bestehen, wird die jeweilige Landesregierung vom Bundesministerium für Verteidigung über die Aufgabe der militärischen Nutzung sowie die Kommunalbehörden informiert. Damit hat die Kommune einen Rechtsanspruch auf frühzeitige Aufgabeerklärung für die weitere Planung der Liegenschaft (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.7). Nach § 37 des BauGB untersteht bis zur Abgabe der Freifläche die Fachplanung der Liegenschaft dem Bund und geht erst dann in die kommunale Planungshoheit über (BauGB 2004). Nach der Bekanntgabe der Aufgabeabsichten haben die Kommune und Städte des Gebietes jetzt Zeit, einen kommunalen Planungsverfahren für die Liegenschaft zu starten. Dabei sollten die Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung in Betracht gezogen werden, wie zum Beispiel Zurückstellungen, Veränderungssperren und Vorkaufsrechte (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.6ff). Entscheidend für die wirtschaftliche Realisierbarkeit ziviler Folgenutzungen und ein weiteres Planverfahren, ist die bauplanungsrechtliche Bewertung. Das bedeutet, gehören sie zum Außenbereich (§ 35 BauGB) oder zum Innenbereich (§ 34 BauGB). Befindet sich die Liegenschaft im Außenbereich so lautet es nach § 37 BauGB, dass kein Bestandsschutz der baulichen Anlagen besteht. Bei fehlenden Möglichkeiten für die Nachnutzung kann von der Kommune eine Beseitigungsanordnung in Betracht gezogen werden. Dies könnte dazu führen, dass der Bund als ehemaliger Eigentümer der Fläche einen Teil der Kosten tragen muss (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.13ff). Nachdem die Prüfungen, wie vorhin beschrieben, durchgeführt worden sind und als negativ empfunden wurden, kann als nächstes die Liegenschaft freigegeben werden und der **Prozess für die Verwertung** kann beginnen. Dabei wird der Wert der Liegenschaft ermittelt. Aber manchmal kommt es zu unterschiedlichen Meinungen oder Interessen während der Verhandlung zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, was zu Konflikten führen kann. Der Bund (als Verkäufer) handelt wie eine private Person, vertreten durch die BImA, die verpflichtet ist nach der Bundeshaushaltsordnung die Liegenschaft zum Verkehrswert zu

verkaufen und so eine zügige und wirtschaftliche Vermarktung anstreben will. Der Verkehrswert orientiert sich an der potentiellen Nachnutzung (Matheis (2013): S. 11). Das Land und die Kommune erhalten bei der Veräußerung ein vorrangiges Interesse für die Erwerbung der Fläche (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.22 ff). Was zusätzlich noch wichtig für die Ermittlung des Kaufpreises und den weiteren Verlauf zu erwähnen ist, ist die Frage nach der Art und dem Grad der **Altlasten**. Altlasten werden definiert als „Altablagerungen und Altstandorte, sofern von Ihnen Gefährdungen für die Umwelt und vor allem für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden können oder zu erwarten sind“ (Umweltbundesamt). Die Auseinandersetzung mit den Altlasten sollte so schnell wie möglich statt finden, da die potentielle Nachnutzung und damit der Wert der Fläche betroffen werden könnten. Derjenige, der die Altlasten verursacht hat oder dessen Rechtsnachfolger, muss die Kosten für das Räumen der Altlasten tragen. Wenn dies an einer militärischen Liegenschaft auftreten sollte, muss der Bund die Verantwortung übernehmen. In der Regel ist der Bund bereit, sich an den Kosten der Altlastensanierung zu beteiligen. Falls sich aber nicht alle Fragen zufriedenstellend aufklären lassen, sollten die Kommunen und Private von einem Flächenerwerb sich lieber Abstand halten (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.10ff).

2.5.2 Die Akteure während dem Prozess

Während dem Verlauf des langen Freigabeverfahrens werden verschiedene Handlungsgruppen in unterschiedlichen Ebenen miteingebunden, die während dem Verlauf des Prozesses bestimmte Funktionen übernehmen. Die drei häufigsten werden im Folgenden vorgestellt und beschrieben:

Der Bund

Als Eigentümer der Militärliegenschaft ist der Bund zu Beginn des Prozesses der wesentliche Akteur bis hin zur Verwertung. Die einzelnen Anspruchsüberprüfungen und die Freigabeverfahren laufen über ihn, genauso wie er für die Finanzierung der Behebung der Altlasten zuständig ist. Während des Prozesses nimmt aber die Bedeutung des Bundes stetig ab. An der Beteiligung für die Entwicklung der Nachnutzungskonzepte ist der Bund inhaltlich nicht dabei, aber er orientiert sich bei der Ermittlung des Verkaufswertes an der angestrebten Nachnutzung (Matheis (2013): S.12; Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.7).

Die Bundesländer

Anhand des Subsidiaritätsprinzips werden manche Aufgaben, die im Grundgesetz nicht explizit dem Bund zugesprochen sind, an die einzelnen Bundesländern weitergeben. Das bedeutet, die bevorstehenden Aufgaben durch die Konversion werden von den einzelnen Ländern getragen. Somit erhalten die Länder eine wichtige Position bei der Gestaltung der Konversion (Matheis (2013): S.12). In den 1990er Jahren gab es anhand der Europäischen Gemeinschaft das Programm PERIFRA (Régions Périphériques et Activités Fragiles) als Reaktion auf die europaweiten Umstrukturierung der Rüstungsindustrie und den einhergehenden regionalen wirtschaftlichen und sozioökonomischen Auswirkungen. In der darauffolgenden EG Gemeinschaftsinitiative wurde dieses Programm weitergeführt von KONVER, der die regionalen und sozialen Auswirkungen der Rüstungs- und Standortkonversion auffangen sollte (Friedrich-Ebert-Stiftung (1995): S. 30ff). Dabei wurden Finanzmittel für ausgewählte Konversionsprozesse bereit gestellt. Die EG-Fördermittel wurden aufgrund eines fehlenden Bundesprogramms direkt an die Bundesländer wie Mecklenburg-Vorpommern und Rheinland Pfalz weitergegeben. Es gab, neben finanziellen Hilfen, je nach Bundesland eine inhaltliche Förderung oder Beratungsangebote für Städte und Kommunen die betroffen waren (Matheis (2013): S.12-13).

Die Kommune

Dieser Akteur ist häufig der wichtigste, während eines Prozessverlaufs (vgl. Kapitel 2.5.3.), aber sie wird erst relativ spät über die Rückgabeabsichten zur Kenntnis genommen. Hier geht es darum, dass die Kommune derjenige ist, der die Auswirkungen des Militärabzugs zu spüren bekommt. Sie ist verpflichtet ein Planungsrecht zu schaffen und die Folgenutzung umzusetzen. Deswegen kommt es öfters zu Beschwerden von den Städten und Kommunen, dass sie nicht ausreichend vom Bund bei der Bewältigung der Konversion unterstützt werden. Die Kommune ist dazu verpflichtet, laut der kommunalen Planungshoheit, ein Planungsrecht für Liegenschaften zu kreieren, wo die Entscheidung des Bundes (bei Liegenschaften der Bundeswehr) oder anderer Nationen (wie zum Beispiel die amerikanische oder britische Regierung) über das Freifallen der Fläche beruhen. Es ist aus diesem Grund umso wichtiger, dass die Kommune frühzeitig versucht, sich in den Prozess zu integrieren und durch politische Beschlüsse die Bedeutung in der Kommunalpolitik und -verwaltung verdeutlicht (Matheis (2013): S.13).

2.5.3 Idealtypischer Verlauf eines Konversionsprozesses

Anhand einer Studie zur Nachnutzung militärischer Liegenschaften von der BMU (1997), kann ein Konversionsprozess in verschiedene Phasen eingeteilt werden um die „Ursache - Maßnahme – Wirkung“ der Standortkonversion möglichst transparent darzustellen und einen idealtypischen, zeitlichen Verlauf des Konversionsprozesses herzustellen (BMU (1997): S. 22). Der Prozess wird in drei Phasen eingeteilt, in die Orientierungsphase, die Konzeptionierungsphase und die Realisierungsphase. Diese Phasen können sich unterscheiden, zum Teil aufeinanderfolgen und auch zum Teil parallel verlaufen. Die drei Phasen werden im weiteren Verlauf der Arbeit verdeutlicht und zusätzlich danach in Abbildung 3 auf Seite 22, schematisch dargestellt. Die Autoren dieser Studie sind davon ausgegangen, dass die Liegenschaften von Kommunen und/oder dem Land erworben wurden und nicht vom Bund (BMU (1997): S. 22 ff).

1. Orientierungsphase

In der Orientierungsphase sollten erste Abschätzungen oder Ideen besprochen werden, zwischen den Akteuren aus der Kommune und der Region, über die Chancen und Risiken eines Konversionsprozesses sowie die Nachnutzungsinteressen und -möglichkeiten. Als erstes müssen Informationen zusammengetragen werden und eine grobe Bestandaufnahme durchgeführt werden. Hier sollten die Gegebenheiten, der Informationsaustausch und die Einigung auf weitere Handlungsschritte in Betracht gezogen werden. Für den weiteren Verlauf des Prozesses ist die Frage nach der Unterstützung durch den Bund und Land sehr wichtig. Eine Unterstützung dieser Art kann in Form von konkreten Förderprogrammen, Kaufpreisminderung oder Beratungsmöglichkeiten entstehen. Der Bund zum Beispiel ist an finanziellen Mitteln zur Finanzierung von Machbarkeitsstudien und Entwicklungskonzepten beteiligt (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 7). Nachdem die ersten Bestandaufnahmen des Konversionsstandortes zusammen gefasst sind können alle relevanten Akteure der lokalen, regionalen und überregionalen Ebene innerhalb „Konversionskonferenzen“ oder „Runden Tischen“ für die begleitende Kommunikation und Kooperation diskutieren. Dadurch kann die Transparenz des Konversionsprozesses gesteigert werden und gleichzeitig können potentielle Investoren über den aktuellen Sachstand informiert werden und gegebenenfalls bei ihrer Investitionsentscheidung zugunsten der Konversionsfläche positiv beeinflusst werden (BMU (1997): S. 24). Die beteiligten Akteure in dieser Phase wären die betroffene Kommune, der derzeitige Eigentümer der

Konversionsfläche (i.d.R. der Staat oder in den meisten Fällen der Bund), die Vertreter der übergeordneten Verwaltungsebenen (regionaler Verwaltungsbezirk, Land), Vertreter der regionalen Interessenverbände (z.B. aus den Bereichen Wirtschaft, Umwelt, Arbeit und Soziales) und wenn vorhanden, die potentiellen Investoren (BMU (1997): S. 24).

2. Konzeptionsphase

In der zweiten Phase des Prozesses geht es darum, die getroffenen Vereinbarungen aus der Orientierungsphase umzusetzen. Dabei sollte das Projektmanagement zur besseren Durchsetzung der kommunalpolitischen Zielvorstellungen innerhalb der Verwaltung etabliert werden. Für dessen Aufbau wurden unterschiedliche Formen erprobt. Je nach personeller Ausstattung der Kommune besteht die Option für die Bildung einer Fachabteilung „Konversion“ innerhalb der Kommunalverwaltung, wo Fachleute aus unterschiedlichen Abteilungen/Ämtern zusammenkommen und sich auf die Umsetzung des Konversionsprojektes konzentrieren. Eine andere Möglichkeit wäre die Ernennung eines Konversionsbeauftragten oder die Bildung einer Lenkungsgruppe, die sich mit den anfallenden Aufgaben des Konversionsprozesses beschäftigen. Eine Aufgabe des Projektmanagements ist die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts auf Basis der Bestandaufnahme und der gesammelten Ideen. Außerdem werden die Konversionsflächen auf Altlasten und Sanierungsabschätzungen untersucht. Es findet eine Analyse über die bauliche Ausstattung und den baulichen Zustand statt. Es wird eine Marktanalyse durchgeführt, sowie die Untersuchung der Kompatibilität der Konversionsideen mit Hilfe von den regionalwirtschaftlichen und arbeitsmarktpolitischen Rahmenbedingungen. Es besteht auch noch zusätzlich die Aufgabe ein Finanzierungskonzept zu entwickeln. Das Projektmanagement sollte als Schnittstelle zwischen den beteiligten Akteuren und Entscheidungsträgern auf politischer und öffentlicher Ebene dienen. Es sollte dementsprechend die Rolle des Kommunikations- und Kooperationsträger darstellen. Zusätzlich wird am Ende der Konzeptionsphase das formelle Planungsverfahren eingeleitet, um auf die Umsetzung der Konversion und ggf. mit der Vermarktung der Flächen zu beginnen (BMU (1997): S. 26 ff.) In der Konzeptionsphase sind neben dem Projektmanagement die Kommune, der Eigentümer, Lenkungsgruppen zur Beratung der politischen Entscheidungsträger, externe Dienstleister (z.B. Planungsbüro, Berater) sowie potentielle Investoren vertreten. Zudem sollten Vertreter der Landesebene mit eingebunden werden, da die Entscheidung über

Unterstützung des Konversionsprozess auf Landesebene statt findet (BMU (1997): S.26 f.).

3. Realisierungsphase

In der dritten und letzten Phase geht es um die Umsetzung der entwickelten Nutzungskonzepte und die Erschließung und Vermarktung des Konversionsstandortes. Die Aufgaben in dieser Phase beziehen sich auf das Standortmarketing und die Vermarktung der jeweiligen (Teil)Flächen. Mithilfe einer neuen Trägerschaft wird das Projektmanagement an die verändernden Anforderungen und Aufgaben angepasst. Die neue Trägerschaft kann sich aus unterschiedliche Varianten erschließen, wie zum Beispiel in Form einer rein kommunale Trägerschaft, einer Entwicklungsgesellschaft als 100%ige Tochter der Kommune, als Entwicklungsgesellschaft der öffentlichen und privaten Kooperation (Public-Private-Partnership) oder die Form einer reinen privaten Trägerschaft annehmen (BMU (1997): S.32). Die Akteure in der letzten Phase wären die Träger der Projektumsetzung und die privaten Investoren (BMU (1997): S.32).

Während der Realisierungsphase kann bei der Nachnutzung zwischen verschiedenen Verwertungsmöglichkeiten unterschieden werden. Nach *Thielen* (2008) können folgende Nutzungen entstehen:

- einer **baulichen Nachnutzung** für gewerbliche oder private Zwecke, nachdem evtl. Altlasten beseitigt worden sind und ggf. entsprechende Baurechte hergestellt sind
- die **Konservierung** der Fläche, wo eine direkte Nachnutzung in absehbarer Zeit nicht realistisch zur Stande kommt, aber zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann (z.B. bei veränderten Rahmenbedingungen)
- die **Zwischennutzung** beschreibt, so ähnlich wie bei der Konservierung, eine dauerhafte Folgenutzung die aber nicht direkt am Anschluss erfolgt. Die entsprechende Fläche kann jedoch ohne größeren Aufwand für verschiedene Zwischennutzungen (z.B. Parkplätze, Kultur, Flüchtlingsunterbringungen) weiter verwendet werden.
Dies gilt auch für private Flächen. Bei einer Zwischennutzung kann in dieser Zeit, zum Vorteil eines privaten Eigentümers, zum Beispiel die Grundsteuer erlassen werden
- die **Renaturierung** beinhaltet Flächen, für die keine wirtschaftliche Folgenutzung in Frage kommt. Diese Flächen werden versiegelt,

Gebäuden werden abgerissen und Altlasten werden beseitigt. Stattdessen kommt es zur Bepflanzung und Ansiedlung von Tieren und Pflanzen. Ein erfolgreiches Beispiel für dieses Verfahren wären die Braunkohlebrachen im Südraum von Leipzig, die geflutet wurden und sich in Gewässer verwandelt haben (Thielen (2008): S.10-11).

Die Zwischennutzungen auf einer freien Fläche oder Liegenschaft können bei fehlender Nachfrage oder verlängerten Planungsprozessen positive aber auch negative Auswirkungen auf die Umgebung haben. Einen positiven Effekt könnte auf die Umgebung (z.B. bestimmte Stadtquartiere) zukommen sowie die Eigentümer würden finanziell entlastet werden. Der Gebäudebestand kann durch die Nutzung vor Verfall und Vandalismus geschützt werden und es könnten besondere Gestaltungsperspektiven für eine Übergangsphase zwischen „nicht mehr“ und „noch nicht“ eröffnet werden (Ferber et al. (2010): S.8). Aber dies könnte auch zu Risiken führen, wie zum Beispiel zu einer Verzögerung der geplanten Dauernutzung und ihre Umsetzung anhand der Sicherung entstandener Arbeitsplätze oder die Existenz eines Vereins. Die Zwischennutzung kann auch erschwert werden durch hohe Renditeerwartung der Eigentümer und „genehmigungsrechtliche Hürden“. Die Zwischennutzung einer freigewordenen Fläche ist oft nur dann realisierbar durch das hohe Engagement einzelner Akteure, die sich für die zukünftigen Projekte einsetzen (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 15 ff; Ferber et al. (2010): S. 8f).

Die Zeit zwischen der Abzugserklärung und dem tatsächlichen Abzug des Militärs sollte konstruktiv für die Vorbereitung der Nachnutzung genutzt werden. Leider könnte dieser Zwischenzeit durch Verzögerungen, wie zum Beispiel die Informationspolitik der alliierten Streitkräfte erschwert werden. Die amerikanischen und britischen Streitkräfte werden oft sehr spät über das Abzugsvorhaben informiert, sodass den betroffenen Gebieten, mit ihren Städten und Kommunen, sehr wenig Zeit gelassen wird sich, auf den Nachnutzungsprozess richtig vorzubereiten und diesen anzustoßen (Matheis, D. (2013): S.15).

Ablaufschema Standortkonversionsprozess

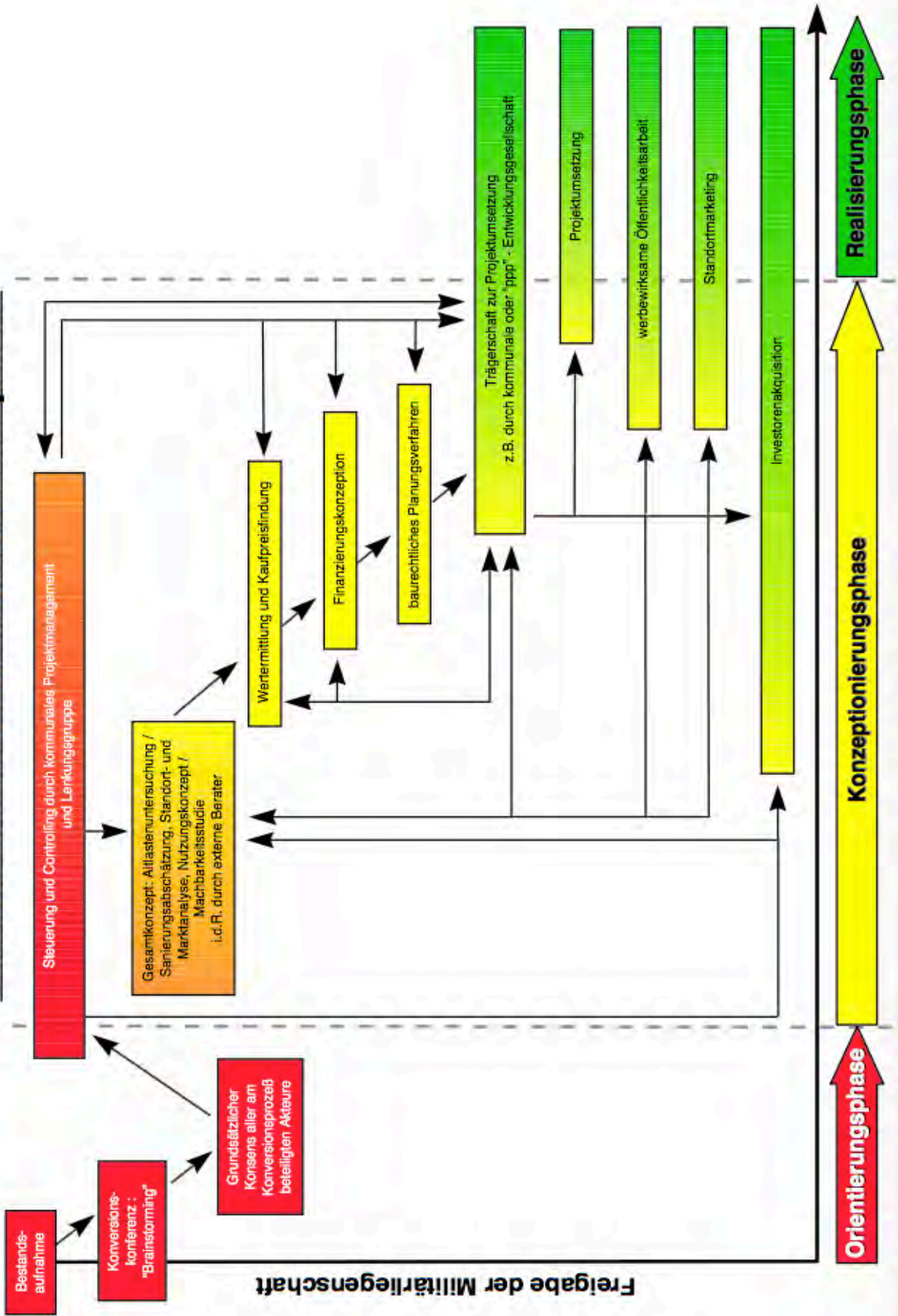


Abbildung 3: Schema des idealtypischen Verlauf eines Konversionsprozesses Quelle: BMU (1997): S.23

2.5.4 Städtebauliche Instrumente

Bei der Vorbereitung für die Nachnutzungsprozesse stellt sich als erstes die Frage, mit welchen städtebaulichen Instrumenten kann die Kommune ihre jeweilige Zielvorstellung umsetzen und auch finanzieren. Die Rahmenbedingungen müssen erfasst werden und die Nutzungsmöglichkeiten bewertet. Üblicherweise werden zuerst die Instrumente angewendet, die das allgemeine Städtebaurecht anbietet, wie z.B. Bebauungspläne, ergänzt durch städtebauliche Verträge oder Vorhaben und vorhandene Erschließungspläne (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.16).

Zu den **informellen Planungsinstrumenten** können aufgezählt werden: Szenariotechnik, Testplanung, Städtebaulicher Wettbewerb und Städtebaulicher Rahmen- oder Masterplan. Mithilfe von Bestandsaufnahmen, Immobilienanalyse (wie z.B. inklusive Standortanalysen, Marktanalysen, SWOT-Analyse (engl. Akronym für *Strengths* (Stärken), *Weaknesses* (Schwächen), *Opportunities* (Chancen) und *Threats* (Bedrohungen)), immobilienwirtschaftliche Einstufungen, Machbarkeitsstudien, Wertermittlungen und der Städtebaulichen Kalkulationen können die wirtschaftlichen Aspekte der Umnutzung vorab untersucht werden. Sie tragen zu der Projektentwicklung bei und zählen zu den ökonomischen Instrumenten (Jacoby (2008): S.156). Andere Arten der Instrumente können festgelegte Bürgerbeteiligungen sein, wo zusätzlich eine Öffentlichkeitsbeteiligung anhand von Informationsveranstaltungen, Ortsbegehungen, Bürgerversammlungen, Workshops, Zukunfts- und Perspektivwerkstätten und Foren der weitere Prozess vorbereiten werden stattfinden kann (Jacoby (2008): S.156F).

Die **formellen Planungsinstrumente**, die der Kommune zur Verfügung stehen, beinhalten die bauplanungsrechtliche Beurteilung, den Bebauungsplan, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB, den vorhabensbezogenen Bebauungsplan, die städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme sowie die Stadtumbaumaßnahme. Dazu können noch die städtebaulichen Verträge zwischen den Akteuren für die Regelung der Entwicklung der Liegenschaft geschlossen und ergänzt werden (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 16F; Jacoby (2008): S.156F). Für die Entwicklung der Liegenschaft bieten sich zusätzlich die Instrumente des besonderen Städtebaurechts, die Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136-164 BauGB und die Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165-171 BauGB an. Erstens müssen städtebaulicher Missstände im Baubestand und/oder in der Funktion

beseitigt werden. Dies wird angewendet, wenn die vorhandene Bebauung und Struktur der Liegenschaft erhalten bleiben soll und Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten sowie Neubauten und Maßnahmen zur Erschließung und Verbesserung des Umfelds durchgeführt werden müssen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird für die „Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten als Gesamtmaßnahme(n)“ verwendet (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.17; Matheis (2013): S.17). Während der Anwendung dieses Instruments wird der Bodenwert bei der Entwicklung zwischenzeitlich „eingefroren“ und der Mehrwert, der sich aus der Planungsprozess der Liegenschaft ergibt, wird anschließend von der Kommune abgeschöpft (Matheis (2013): S.17).

2.5.5 Verwertungsmodelle für den Lauf von Liegenschaften

Aus der Praxis heraus haben sich vier Grundmodelle der Verwertung entwickelt, die bei Konversionsprozessen angewendet werden, um die Bewältigung der Konversion zu fördern. Die Modelle beziehen sich nur auf großflächige Schlüsselprojekte, die von landes- oder regionalpolitischer Bedeutung sind. Sie unterscheiden sich durch den Eigentümerstatus, Art und Potenzial der Flächenverwertung, die Art der Kaufpreiszahlung und die Bedeutung des jeweiligen Projekts im Rahmen der Gesamtentwicklung oder innerhalb eines regionalen Projektnetzwerks. Dennoch haben alle Modelle eine Gemeinsamkeit. Diese besteht darin, dass „der Kommune die öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich gegen Übernahme der Verkehrssicherungspflicht übertragen“ (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 18F) werden.

In dem ersten **Modell Bund als Eigentümer** geht es darum, dass der Bund Eigentümer bleibt und mit der Kommune vermarktet, das bedeutet, dieses Modell basiert auf städtebaulichen Verträgen zwischen Bund und der Kommune. Dabei beruht der Vertragsabschluss auf dem vorherigen abgestimmten Planungs- und Baurecht sowie auf Kosten- und Erlösprognosen. Die finanzielle Beteiligung des Bundes besteht nur aus der vorher berechnete Summe an den einzelnen Maßnahmen, womit das Entwicklungsrisiko zwischen Kommune und Bund aufgeteilt ist. Die Refinanzierung ereignet sich durch den Verkauf der Flächen zum erschließungskostenbeitragsfreien Wert. Dieses Modell wird am häufigsten in Deutschland angewendet und zwar immer dort, wo Städte und Kommunen nicht über die nötigen finanziellen Mittel für den Flächenerwerb verfügen oder wo große Flächen in peripherer Lage entwickelt werden müssen (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.19).

Das zweite **Modell der Public-Private Partnership (PPP)** beschreibt den Prozess, wo Private die Fläche erwerben und die Entwicklungsverpflichtungen übernehmen. Aber anhand der Vielzahl der beteiligten Akteure ist dieses Modell sehr aufwendig und am schwierigsten zu erreichen. Ein Kaufvertrag wird zwischen Bund und einem privaten Investor kreiert, der auf den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Investor und der Kommune bzw. dem Land hinzielt. Die städtebaulichen Verträge werden zwischen Kommune und Investor in Form von Erschließungs- und Durchführungsverträgen geschlossen. Bei dieser Angelegenheit verpflichten sich die Investoren Investitionssummen zu tätigen, bauliche Maßnahmen durchzuführen und Entwicklungsverpflichtungen nachzukommen. Die Refinanzierung findet durch den Verkauf an Dritte oder auf Basis eines Mietverhältnisses statt. Innerhalb dieses Modells ist eine klare Aufgabenteilung gegeben. Von der privaten Seite wird das Wirtschafts- und Entwicklungsrisiko getragen und von öffentlicher Seite werden Baurechte geschaffen und unergiebige Kosten übernommen. Sollte dieses Modell funktionieren, sind nachhaltige Wirkungen innerhalb eines kurzen Zeitraums zu erwarten. Deswegen wäre dieses Modell am effektivsten trotz seiner schwierigen Durchsetzbarkeit (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 19F).

Beim dritten **Modell Kommune als Zwischenerwerber** erwirbt die Kommune die Fläche im Zuge von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und vermarktet sie. Damit die Umsetzungen der Sanierung/Entwicklung verwirklicht werden können, werden Akteure wie Sanierungs- und Entwicklungsträger beauftragt, die Flächen mithilfe der Bauleitplanung und Instrumenten des besonderen Städtebaurechts zu entwickeln. Um die Entwicklungsvorstellungen der Kommune zu verwirklichen, wird der Flächenerwerb über Zwischenfinanzierungen realisiert. Für dieses Modell hat die Kommune zwar die größtmöglichen Freiheiten, sie trägt aber auch das größte Risiko mit sich. Die Refinanzierung erfolgt durch die Veräußerung der entwickelten Fläche an Dritte. Solch ein Modell wird verwendet, wenn die freifallende Flächengröße überschaubar und die wirtschaftliche Entwicklung berechenbar ist (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 20).

Das letzte Modell, **das Beteiligungsmodell des Bundes**, basiert auf den Grundsätzen des Bundesministeriums der Finanzen und verwendet einen eingeführten Haushaltsvermerk der seit 1997 existiert. Bei diesem Modell ist es möglich, dass „im Rahmen einer umfassenden, vertraglichen Regelung an Kommunen,...veräußert werden“ (Fachkommission Städtebau der Bau-

ministerkonferenz (2003). S.20F). Das bedeutet, die Grundstücke dürfen zügig an die Kommune verkauft werden, die wiederum nur eine Anzahlung für die Flächen tätigt. Erst nach Veräußerung der Fläche an Dritte wird der volle Kaufpreis beglichen. Dieser Prozess setzt eine Mitwirkung des Bundes bei der Entwicklung der Liegenschaft über mehrere Jahre voraus. Das bedeutet eine permanente Begleitung durch den Bund wäre vorhanden. Viele Städte und Kommunen wollen die Einflussnahme des Bundes in den Prozess vermeiden, sodass dieses Modell eher unbeliebt ist und kaum Anwendung findet (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003). S.22).

2.5.6 Finanzpläne und Unterstützungen

Zu Beginn des Verlaufs der Finanzierung werden die Kostenpunkte in Betracht gezogen, die während des Konversionsprozesses antreffen könnten. Die Kosten werden beeinflusst bzw. entstehen durch:

- den Erwerb der Fläche (= Grundstückpreis, was auch gleichzeitig der Eingangswert ist), der Zinslast bis zum Zeitpunkt der Investition und den Bodenwert für das baureife Grundstück (=Neuordnungswert). Dies kommt vor allem dann vor, wenn die Kommune als Zwischenmieter auftritt.
- Kosten der geplanten städtebaulichen Entwicklungen (z.B. das Flächenverhältnis zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichem Grund kann sehr kostenbestimmend sein)
- Kosten für den Umgang mit dem vorhandenen Bestand (wie z.B. Gebäuden, Infrastruktur, Altlasten in Boden und störenden baulichen Anlagen (z.B. Bunkern, Panzerflächen, Fundamenten))
- die Zeitplanung der Gesamtmaßnahme (von der Planung über den Zwischenerwerb bis zur Baudurchführung)

Zusätzlich, durch das kommunale Flächenmanagement, kann die Kommune die Kosten für die Brachflächen beeinflussen (z.B. dass sie keine Fläche auf der grünen Wiese ausweisen) (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.24F). Den (kommunalen) Akteuren stehen dabei Finanzierungsinstrumente zur Verfügung. Diese wären:

- Wirtschaftsförderungen und Strukturpolitik der EU, des Bundes und der Länder
- die Sanierung von Altlasten
- die Städtebauförderung (Matheis (2013): S.19)

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die Kommune ihren Anteil an getragenen unrentierlichen Kosten mindern kann, indem die getätigten Kosten an die privaten Nutzer später weitergeben werden. Außerdem können die unrentierlichen Kosten, anhand von der Planung und die Entwicklung der Fläche, die eine Wertsteigerung erzeugt, gedeckt werden. Dies ist aber vom Ankaufspreis, dem Neuordnungswert und der Nachfrage abhängig (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S.25). Wird auf der Fläche festgestellt, dass keine (wirtschaftlich) tragbare Nachnutzung zu realisieren ist, kann sie als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche verwendet werden und dem kommunalen „Ökokonto“ zugeführt werden. Dadurch können Kosten für die Errichtung solcher Ausgleichflächen gespart werden (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 25F).

Wie kann aber eine Stadt und Kommune unterstützt werden, wenn sie knapp bei Kasse ist und nicht mehr in der Lage oder ausreichende Mittel besitzen, um den Konversionsprozess finanzieren zu können? Es gibt das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und deren Länder, die ein Finanzierungsprogramm anbieten, um eine städtebauliche Konversion auf die Beine zu stellen. Dabei stellt dieses Programm eine gute Möglichkeit zur Finanzierung der Maßnahmen dar. Gefördert werden dabei:

- Planung der Konversion
- Gutachten und Machbarkeitsstudien
- Steuerung, Moderation und Finanzierung des Konversionsprozesses
- Anstöße für Investitionen
- und Umbau des Bestandes (Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): S. 26F; Ferber et Al. (2010): S. 8)

Wie vorhin erwähnt, entscheiden einzelne Bundesländer, wie sie die Konversionsprojekte unterstützen wollen durch Förderung in Form von Programmen oder Beratungsfunktion. In den Dokumenten des Städtebauförderungsprogramms des Landes NRW 2016 gibt es für die Stadt Gütersloh momentan keine Förderung für die Konversion der Militärlasernen Princess Royal Barracks und Mansergh Barracks (Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalens (2016): S.38). Aber während der ersten Phase der Konversion innerhalb NRW stellten einige Bundesländer den Städten und Kommunen Hilfestellung in Form von Beratungsmöglichkeiten oder wie zum Beispiel in Rheinland-Pflanz, in Form eines Konversionsförderungsprogramms bereit. Die

Stadt Gütersloh hat sich stattdessen von den Städten innerhalb Ostwestfalen – Lippe beraten lassen, was in Kapitel 3.2.1. genauer erläutert wird.

2.5.7 Interventionen im Konversionsprozess

Eine Konversion, wie bereits bekannt, ist ein komplexes Verfahren, das zeitgleich Chancen aber auch Risiken darstellen kann. Teilweise haben die Akteure während des Prozesses nur bedingt Einfluss darauf. Durch vorhandene Konversionsprojekte, die bereits schon durchgeführt worden sind, konnten Faktoren bestimmt werden, die den Konversionsprozess beeinflussen oder nicht beeinflussen. Hinzu wurde festgestellt, welche Faktoren förderlich oder hinderlich für einen erfolgreichen Prozess sind. Anhand des BMU (Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit) können drei unterschiedliche Arten von Einflussfaktoren im Konversionsprozess festgestellt werden (BMU (1997): S.5F).

Die erste Gruppe beschreibt die **gegebenen Einflussfaktoren**. Diese können die geographische Lage, die wirtschaftliche Situation und weitere weiche Standortfaktoren sein. In Kapitel 2.4 wurde die Bedeutung der geographischen Lage in der Kommune bereits erläutert. Die wirtschaftliche Situation der jeweiligen betroffenen Regionen versucht dem direkten Einfluss der Akteure zu entgehen. Dies kann aber dazu führen, dass sich je nach wirtschaftlicher Ausgangssituation, die Aufgabe von Flächen durch das Militär verschlechtern könnte. Zu den weichen Standortfaktoren gehört ein attraktives Umfeld zur Konversionsfläche, die eine zivile Umnutzung erleichtert. Dieses ergibt sich zum Beispiel aus der Wohnqualität, das Kulturangebot, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die landschaftliche Umgebung für die Erholung sowie die räumliche Nähe zu Universitäten und Bildungseinrichtungen. Alle diese Faktoren umgehen die Beeinflussung der Akteure (BMU (1997): S.6F).

Die zweite Gruppe beinhaltet die **bedingt beeinflussbaren Faktoren**, die mit erheblichen finanziellen Mitteln oder persönlichem Engagement verändert werden. Hier zählen der Bausubstanz und baulicher Zustand der Gebäude, die Altlastensituation und Munitionsräumung sowie die Ausstattung der Infrastruktur dazu. Aus der Sicht der Investoren ist die vorhandene Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Ansiedlung ihrer Betriebe und muss bei der Planung und Konzeptionierung der Nachnutzung berücksichtigt werden. Das Zusammenwirken von Gemeinden, Investoren und die Unterstützung von Landes- und Bundesinstitutionen sind gefordert, um neue Organisationskonzepte und Finanzierungslösungen zu erarbeiten (BMU (1997): S. 7F).

Die dritte und letzte Gruppe fasst die **gestaltbaren Einflussfaktoren** zusammen. Im Gegensatz zu den ersten beiden Gruppen können die Akteure den Konversionsprozess erheblich beeinflussen. Dazu zählen die Planung und Entwicklung (wie z.B. Vermessung, Bestandsaufnahme/ Überprüfung der Gebäudesubstanz und die Analyse und Beurteilung der vorhandenen Infrastruktur), das Projektmanagement und die Organisation, die Finanzierung und Fördermaßnahmen, die Bedarfsanalyse, das Standortmarketing und die Öffentlichkeitsarbeit. Anhand dieser Faktoren können auch die bedingt beeinflussbaren Faktoren positiv ergänzt werden. Durch das Projektmanagement können Akteure unterschiedlicher öffentlicher und privater Institutionen, interdisziplinär zusammen arbeiten und so das Konversionsprojekt akzeptieren und erfolgreich beeinflussen. Für die (bauliche) Realisierung der Nachnutzung ist ein Planungsrecht vorauszusetzen. Im Bereich der Finanzierung wird auch eine zusätzliche Voraussetzung für die Realisierung dargestellt. Der Kontakt zu möglichen Investoren, wie z.B. Industrie- und Handwerksbetrieben, Wohnbau-gesellschaften, Behörden, kommunalen Versorgungsbetrieben und der Zivilgesellschaft als Käufer oder Nutzer, kann durch ein gelungenes Standortmarketing und Öffentlichkeitsarbeit hergestellt werden (BMU (1997): S.9ff).

Ein Rezept für einen erfolgreichen Konversionsprozess existiert nicht. Dennoch konnten förderliche und hinderliche Faktoren des Konversionsprozesses anhand der gesammelten Erfahrungen ermittelt werden. In Tabelle 1 wurden die Faktoren zusammengestellt, die als förderlich für den Erfolgsfaktor erwiesen wurden. In Tabelle 2 sind die hemmenden Faktoren, die potentielle Konflikte auslösen könnten und zu einer Verzögerung des Prozesses führen würden.

Erfolgsfaktoren (förderliche Faktoren)
Im Planungsprozess frühzeitig verschiedene (& strategische) Akteure mit einbeziehen
Klare Organisationsstruktur mit klarer Aufgabenverteilung
Die Potentiale & Restriktionen der Konversionsfläche frühzeitig aufbereiten
Transparenz
Informationen und Wissen zusammentragen und erweitern (über die Fläche &

anderen Konversionsprojekten)
Pläne an gesamtstädtische Entwicklung anpassen
Machbarkeitsstudien unter Berücksichtigung des Bedarfs
Prioritäten setzen
Kooperation zwischen Kommune, Flächeneigentümer & Investoren
Robustes Nutzungskonzept

Tabelle 1: Erfolgsfaktoren im Konversionsprozess

Quelle: NRW.URBAN (2012): S.4ff; BIMA (2011): S. 5ff; vgl. Matheis (2013): S.21-22

Konfliktpotentiale (hemmende Faktoren)
Restriktionen (gesetzliche & planungsrechtliche)
Altlasten
Langes Genehmigungsverfahren
Verschiedene Vorstellungen zu Ablauf und Inhalt des Konversionsprozesses
Keine Kompromissbereitschaft der Akteure
Kaufpreis
Kaum bis keine Nachfrage
Finanzierungsprobleme
Zwischennutzungen
Geänderte Prioritätensetzung in der Kommune

Tabelle 2: Konfliktpotentiale im Konversionsprozess

Quelle: BIMA (2011): S.6; NRW. URBAN (2012): S. 4ff; vgl. Matheis (2013): S. 21-22

3 Die Stadt Gütersloh

Im folgenden Kapitel wird das Untersuchungsgebiet Gütersloh mit seinen jeweiligen Strukturdaten vorgestellt. In Kapitel 3.1 werden die Fundamente des Gebietes Güterslohs untersucht. Dabei wird sich die Analyse an den Kapiteln 2.5.7 orientieren, an den gegebenen Einflussfaktoren wie geographische Lage, wirtschaftliche Situation der Region, bzw. der Kommune und unter anderem auch weiche Standortfaktoren, wie zum Beispiel die Bildungseinrichtung. Im Anschluss wird in Kapitel 3.2 der Konversionsprozess beschrieben, der im Jahre 2010 begonnen hat. Dazu zählen die verschiedenen Garnisonen, die sich innerhalb Westdeutschlands befinden und der bisherige Verlauf der Konversion in Gütersloh, um den Konversionsprozess in Gütersloh einordnen zu können.

3.1 Die Fundamente

Gütersloh war früher vor 1825 nur als Kirchort für die benachbarten Bauern von Bedeutung. Das heutige Stadtgebiet gehörte im Mai 1815 noch zur Herrschaft Rheda, Bistum, Osnabrück, Grafschaft Rietberg und Preußen. Im Jahr 1825 bekam Gütersloh die Stadtrechte zugesprochen und entwickelte sich bis heute zu einer der wichtigsten Städte im Kreis Gütersloh (Gütersloher Stadtgeschichte). Im Folgenden wird sie genauer vorgestellt.

3.1.1 Standort Güterslohs in der Region

Die Stadt Gütersloh befindet sich in der Region Ostwestfalen-Lippe im nordöstlichen Landesgebiet Nordrhein-Westfalens. Geographisch liegt die Stadt am Rande der westfälischen Bucht und grenzt an den Mittelgebirgszug des Teutoburger Waldes. Gütersloh zählt zu dem Regierungsbezirk Detmold und wird als Mittelstadt angesehen. Die Umgebung der Stadt Gütersloh ist geprägt von einer ländlichen und kleinteiligen Siedlungsstruktur. Das angrenzende Oberzentrum Bielefeld, was in Abbildung 4 auf der nächsten Seite zu sehen ist, spielt in diesem Fall aber eine Ausnahmerolle (Kreisverwaltung Gütersloh (2012)). Nach den Aufzeichnungen der Zentralen Orte, ist Gütersloh ein Mittelzentrum und ist dadurch eine Versorgungsfunktion gegenüber den Gemeinden im Umland. Sie deckt die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturen, die im Umland nicht vorhanden sind, ab (Blotevogel (2005): S.1309).



Abbildung 4: Verortung der Stadt Gütersloh im Kreis Gütersloh und der Region Ostwestfalen-Lippe Quelle: Triestram (2012): S.30



Abbildung 5: Nahaufnahme des Kreis Güterslohs und ihre Gemeinden Quelle: Medienarchiv Wikimedia

In der nebenstehenden Karte ist Gütersloh als Kreisstadt abgebildet, des gleichnamigen Kreises und Verwaltungszentrum von 13 Gemeinden mit insgesamt 359.220 Einwohnern (Stand 2014). Die Stadt Gütersloh stellt mit rund 97.800 Einwohnern, gefolgt von der Stadt Rheda-Wiedenbrück mit rund 47.950 Einwohnern, die bevölkerungsreichste Stadt im Kreis Gütersloh dar (Kreisverwaltung Gütersloh

(2014)). Einen Überblick zu der demographischen Situation und Entwicklung Güterslohs folgt in Kapitel 3.1.2. Der Kreis Gütersloh wurde seit der kommunalen Gebietsreform im Jahr 1973 gebildet. Von dem Zeitpunkt an gehörten die

ehemaligen Kreise Halle und Wiedenbrück dazu, sowie die Gebiete der heutigen Städte Harsewinkel und Schloß Holte-Stutenbrock. Flächenmäßig gehört der Kreis Gütersloh 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 (Statistisches Bundesamt (1983): S. 321 F, Kreis Gütersloh (2012): S.23). Nach dem Raumordnungsbericht 2005 ist die Struktur der Stadt nach den Erreichbarkeiten der Zentren und Bevölkerungsdichte dem Zwischenraum mit Verdichtungsansätzen zuzuordnen und für die wirtschaftliche Entwicklung ein entscheidender Standortvorteil. Gütersloh ist sowohl an die Bundesfernstraßen B61 und B513 angeschlossen, sowie über die Autobahn A2 und an das Schienenverkehrsnetz mit der IC-Verbindung der Kölner-Mindener-Eisenbahnlinie angebunden. Dies befähigt zu einer überregionalen Vernetzung mit dem Ruhrgebiet im Westen, der Region Hannover sowie die der Hauptstadt Berlin. Die näher gelegenen Zentren Bielefeld, Paderborn und Osnabrück sind durch die Autobahn sowie Linienverkehr zu erreichen. Durch die Autobahn ist die Stadt zusätzlich mit den umliegenden Gemeinden in der Region Ostwestfalen-Lippe verknüpft (Stadt Gütersloh (2000): Verkehrsverbund).



Abbildung 6: Ortsteile der Stadt Gütersloh Quelle: Admin Guetersloh

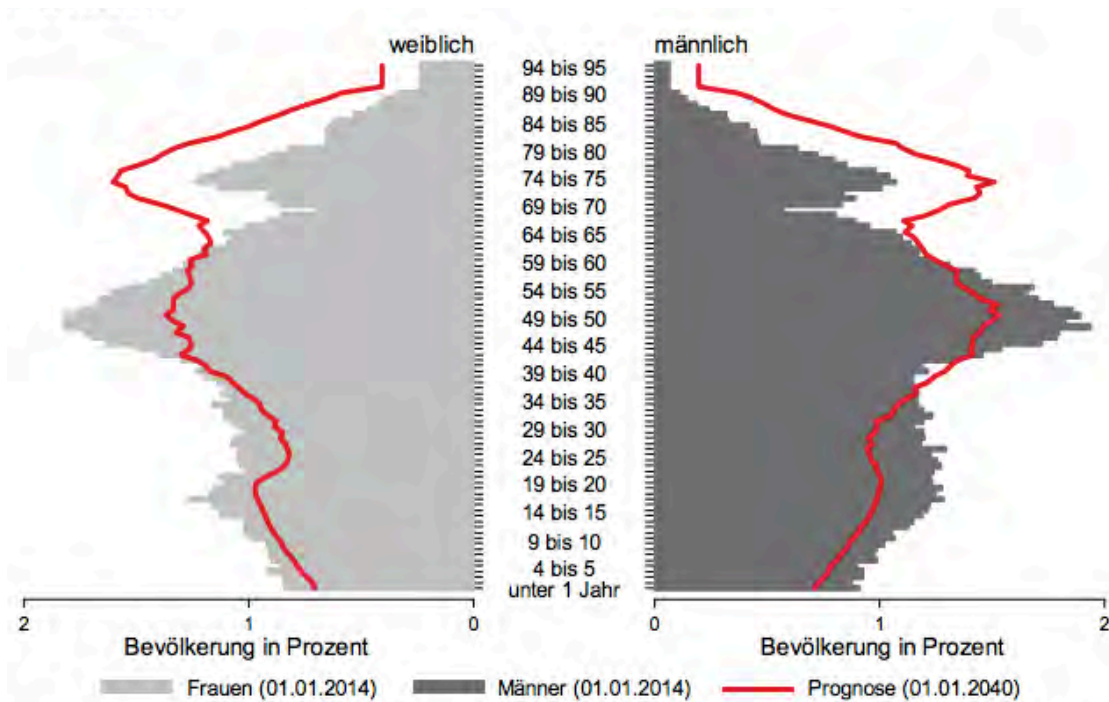
In der Graphik wird das Stadtgebiet Güterslohs, das sich in sieben Ortsteile untergliedern lässt, dargestellt. Seit 1970 gehören Avenwedde, Ebbesloh, Friedrichsdorf, Hollen, Isselhorst, Niehorst, und Spexard zu der Stadt Gütersloh als Ortsteile dazu. Die Struktur der Stadt ist geprägt von einem kompakten Siedlungskern, der zu den kommunalen Grenzen hin in

periphere, ländliche Siedlungs-bereiche ausläuft (Stadt Gütersloh (2011a): S.6). Gütersloh umfasst eine Gesamtfläche von ca. 112 km². Ihre Flächenaufteilung ist geprägt durch: überwiegend nicht versiegelte Flächen (ca. 65%, davon 8% Waldfläche und 50 % Landwirtschaftsfläche). Zu mehr als ein Drittel setzt sich die Stadt aus Siedlungs- und Verkehrsflächen (ca.40%) zusammen (Statistikatlas NRW). Zu dem kompakten Siedlungskern zählt die verdichtete Innenstadt, die

Grünflächen, wie zum Beispiel der Stadtpark und der Botanischen Garten oder den Grünzug entlang der Dalke. Die Dalke ist ein Nebenfluss der Ems, der in ost-westlicher Richtung das Gütersloher Stadtgebiet durchquert. Die Umgebung des Siedlungskörpers besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Flächen. In den letzten Jahren gab es eine Siedlungsentwicklung weitgehend nach Südosten, da aufgrund der Lärm-/Immissionsschutzzonen des britischen Militärflugplatzes im westlichen Stadtgebiet die Wohnbebauung verhindert wird (Stadt Gütersloh (2015): Gütersloher Grün, Kreis Gütersloh (2016): Immissionsschutz).

3.1.2 Demographische Entwicklung

Mit 97.800 Einwohnern zählt Gütersloh, nach der Definition der Landesdatenbank NRW, zu den großen Mittelstädten oder wird definiert als „Ober- oder Mittelzentrum mit 50.000 und mehr Einwohnern“ (IT-NRW (2012): S.2). Für ein umsetzungsfähiges Nachnutzungskonzept des jeweiligen Kasernengeländes ist es entscheidend, die Bevölkerungsprognosen und die daraus folgende Bevölkerungsentwicklung in Betracht zu ziehen. Die Bevölkerungsbeobachtungen spielen eine große Rolle in Bezug auf die Abschätzung, welche Flächennutzung zukünftig in Gütersloh und besonders auf den Geländen der beiden Kasernen nachgefragt werden. Die Betrachtung ist wichtig für ansässige Firmen sowie Schul- und Hochschuleinrichtungen, da sie Informationen darüber geben können, wie sich die Anzahl der potentiellen Nachfrage nach Gütersloh wie auch Studienplätzen und potentiellen Arbeitnehmern entwickeln könnten (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.6 F). Es ist daher sehr wichtig den Kenntnisstand der Bevölkerungssituation ab dem Jahr 2020 in Gütersloh zu prognostizieren, da die britischen Streitkräfte voraussichtlich bis zum Jahr 2020 die beide Geländen der Kasernen verlassen werden. Bis 2030 prognostiziert das Statistische Landesamt und der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein Westfalens für Gütersloh einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030. In Abbildung 7 auf der folgenden Seite, wird dieser Anstieg verdeutlicht. Trotz dieser 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 Ergebnisse sollen bis zum Jahr 2030 sukzessiv abnehmen. In den letzten sechs Jahren hat die Stadt Gütersloh einen negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erzielt. Vor dem Jahr 2000 war der Saldo immer positiv. Der negative Saldo ist vor allem durch die geringen Geburtenzahlen der letzten Jahre zu erklären (Stadt Gütersloh (2011a): S.9).



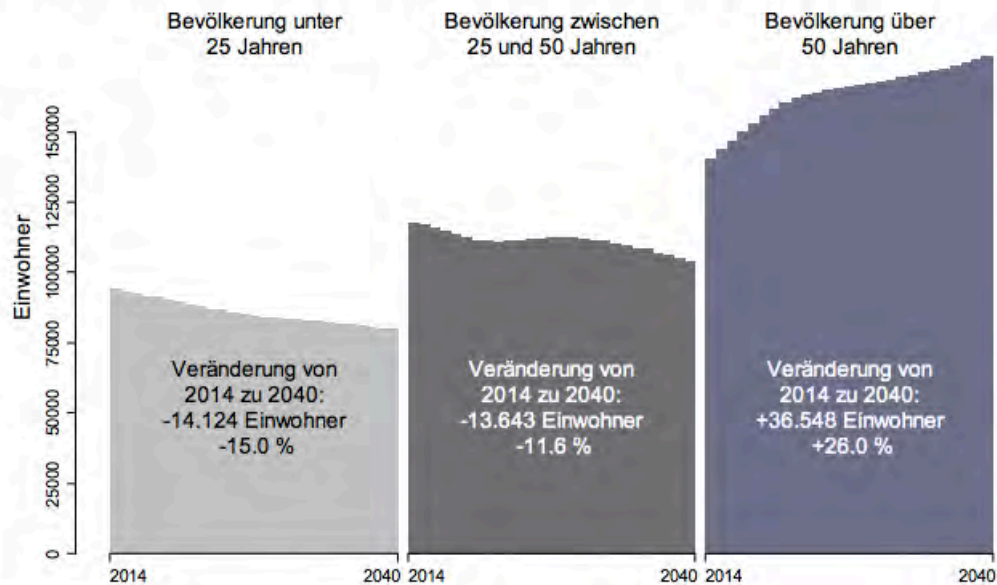
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW

Darstellung: EWAS

Abbildung 7: Bevölkerungsstruktur von 2014 bis 2040 im Kreis Gütersloh

Quelle: Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.9

Die Prognose zeigt deutlich, bezogen auf die einzelnen Altersklassen, dass sich der Kurs der Entwicklung in den letzten Jahren, fortschreiten wird. In anderen Worten bedeutet dies eine Abnahme der Anzahl an Personen in den jüngeren Generationen oder Altersklassen und eine starke Zunahme innerhalb des Anteils der älteren Einwohner. Herausstechend ist der Anstieg der Gruppe im hohen Lebensalter ab 70 Jahren. Sie wird sich voraussichtlich bis 2030 mehr als verdoppeln. Der Rückgang der jüngeren Generation schildert sich, in Abbildung 8, dadurch, dass laut Prognose des Landesbetrieb für Informationen und Technik Nordrhein-Westfalens, die Anzahl an Personen in der Altersklasse 18 bis 25 Jahren bis 2030 um 15,0% abnehmen wird. Das bedeutet, einen Verlust von ca. 14.124 Einwohnern, über eine Zeitspanne von sechsundzwanzig Jahren. Der erzielte Bevölkerungsgewinn in dieser Altersgruppe würde zukünftig nicht weiergehen. Die Entwicklung der Gruppe der 25-bis 45-Jährigen zeigt eine ähnliches Verhältnis. Laut Prognose soll ein Rückgang von ca. 11,6% bis 2030 erfolgen, einen Verlust von ca. 13.643 Einwohnern von dem Jahr 2014 bis zu 2040. Die Anzahl der Kinder und Jugendliche (bis 18 Jahren) werden bis 2030 um die 16,0% zurückgehen. Der Anteil der restlichen Bevölkerung über 50 Jahren wird bis zum Jahr 2040 um 26,0% ansteigen.



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW

Darstellung: EWAS

Abbildung 8: Altersstruktur der Bevölkerung in Gütersloh

Quelle: Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.11

Es kann also vermerkt werden, dass obwohl die Bevölkerung insgesamt leicht zunehmen wird, als auch die junge Bevölkerung (bis unter 45-Jahren) abnehmen wird. Dementsprechend wird dieser Rückgang, verbunden mit dem Anstieg der älteren Generation, bis 2030 eine Differenzierung innerhalb der Nachfragstrukturen auf dem Gütersloher Wohnungsmarkt veranstalten (Stadt Gütersloh (2011a): S.15).

Was aber nicht vergessen werden darf, ist dass die demographische Struktur der Stadt Gütersloh zusätzlich von den beiden Militärstandorten geprägt wird. Rund 6.000 Personen, die in Gütersloh leben, haben eine Verbindung zum britischen Militär (Stand 2011). Neben dem militärischen Personal, zählen auch Verwaltungspersonal und ihre Angehörigen dazu. Durch ihr Verlassen der Stadt Gütersloh ist es anzunehmen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung dadurch zusätzlich abgeschwächt wird (NRW.URBAN (2011): S.8). Natürlich ist es nicht selbstverständlich, dass alle britischen Personen aus Gütersloh ziehen und ihren Wohnstandort nach Großbritannien verlagern. Viele leben mit ihren Angehörigen und Familien, die seit mehreren Jahrzehnten aus Gütersloh kommen, zusammen und haben deswegen ihren Lebensmittelpunkt in Gütersloh. Deswegen wird davon ausgegangen, dass eine große Gruppe der britischen Militärangehörigen nach der Schließung der beiden Kasernen in Gütersloh wohnen bleiben wird. Wie sich ihr Abzug allgemein auf die kommunale und regionale Wirtschaft auswirken wird, wird in den nächsten Kapitel 3.1.3 näher beschrieben.

Im großen Ganzen hat sich die Gütersloher Bevölkerung in den letzten Jahren positiv entwickelt. Durch die Wanderungsgewinne konnte Gütersloh als momentan attraktiver Wohnstandort überzeugen, aber die Aufgabe der Stadt ist es nun diesen Ruf zukünftig beizubehalten. Denn die ersten Ansätze des demographischen Wandels sind schon zu spüren und zu sehen.

3.1.3 Wirtschaftliche Lage

Wie bereits schon in Kapitel 2.3.3 angesprochen wurde, können wirtschaftsstarke Kommunen nah an Ballungsräumen gelegen, die negativen Auswirkungen des Militärabzugs besser verkraften, als strukturschwache, ländliche Regionen. Deswegen ist es relevant bei der Betrachtung und Beurteilung des Standorts Gütersloh, neben den demographischen Umständen der Stadt, auch auf die Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung einzugehen. Es ist wichtig diese beiden Punkte, die wirtschaftlichen Aspekte und die Bevölkerungsstruktur, miteinander zu vergleichen und zu assoziieren, weil Wirtschaft und Demographie ein Wechselverhältnis zueinander haben. Auf der einen Seite entsteht die Wirtschaftskraft einer Kommune durch ihre Bevölkerung und auf der anderen Seite spielt eine positive Wirtschaftslage eine Rolle für einen Standortvorteil, der Zuzüge von Einwohnern aus den Umlandgebieten bedingt (Plahuta (2004): S.121). Als erstes wird auf die sozioökonomische Entwicklung der Stadt Gütersloh ein Blick geworfen und im Anschluss daran wird die vorherrschende Branchenstruktur der Gütersloher Unternehmen genauer beschrieben. Abschließend ist es wichtig zu erwähnen, wie sich die potenziellen Auswirkungen des Abzugs der britischen Truppen auf die Wirtschaftsleistung in Gütersloh sich entfalten werden.

Zunächst wird die Entwicklung der **sozialpflichtig Beschäftigten am Arbeitsort** als Kriterium für die Bestimmung der sozioökonomischen Entwicklung untersucht. Während dem Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2014 gab es einen kontinuierlichen Zuwachs und die Anzahl an sozialpflichtig Beschäftigten hat um 10,0% zugenommen. Im regionalen Vergleich bleibt die Stadt Gütersloh zwar hinter dem des Kreises Gütersloh, aber von den dreizehn Gemeinden, aus denen der Kreis Gütersloh besteht, ist die Stadt Gütersloh am stärksten (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.56F). Zu der Betrachtung der Entwicklung der Beschäftigten gehört die **Arbeitslosenquote** dazu. Diese lag im Jahr 2014 bei 5,2 % für den Kreis Gütersloh und damit unter der Arbeitslosenquote der Region Ostwestfalen-Lippe (6,6%), von NRW (8,2%) und von Deutschland (6,5%). Aktuell, seit 2016, liegt die Arbeitslosenquote im Kreis Gütersloh bei 4,6%. Eine deutlich positivere

Entwicklung im Gegensatz zu den zwei Jahren davor. Die Auffassung der Beschäftigten- und Arbeitslosensituation zeigt, dass momentan eine entspannte Lage auf dem Arbeitsmarkt vorherrscht (Ruthe (2012): S.11). Aus diesen Fakten kann entziffert werden, dass die Stadt Gütersloh einen wirtschaftsstarken Standort darstellt. Natürlich muss aber zu dieser Aussage angemerkt werden, dass der Abzug der britischen Truppen negative Folgen auf die momentan geringe Arbeitslosenquote bringen wird. Denn der Abzug wird einen Arbeitsplatzverlust für die dort momentan angestellten Zivilbeschäftigten mit sich bringen (NRW.URBAN (2012): S.8). Ein weiterer Mangel auf dem Arbeitsmarkt sind fehlende Ausbildungsplätze. Im Jahr 2012 lag die Ausbildungsplatzdichte, also das Verhältnis zwischen Bedarf und Kapazität auf dem Ausbildungsmarkt, unter dem landesweiten und bundesweiten Durchschnitt. Dies beweist, dass es in Gütersloh mehr Bewerber gab als vorhandene Lehrstellen. Der aktuelle Stand (2014) zeigt, dass sich die Ausbildungsquote ein bisschen verbessert hat, sodass sie gerade über dem landesweiten und bundesweiten Durchschnitt liegt (vgl. Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.50 ff). Es ist aber trotzdem noch der Bedarf an zusätzliche Ausbildungsplätze für die Stadt Gütersloh da, da viele Auszubildende weiterhin in die umliegenden Großstädten, wie Bielefeld, Münster, Osnabrück oder Paderborn, ziehen um dort ihre Ausbildung zu verwirklichen.

Im engen Zusammenhang mit der sozioökonomischen Entwicklung, steht die **Kaufkraftkennziffer** der Stadt. Diese beschreibt die Summe aller Nettoeinkünfte pro Region und ist ein wichtiger Indikator für das Konsumpotenzial. Das Kaufkraftniveau der Stadt wird pro Einwohner im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (=100) angegeben (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.18). In Gütersloh lag die Kaufkraftkennziffer im Jahr 2014 bei 102,6 und somit 2,6% über dem Bundesdurchschnitt (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.18). Durch diese Werte ist die durchschnittliche wirtschaftliche Situation der Einwohner Güterslohs als positiv zu beurteilen. Von der Kaufkraft profitieren die ansässigen Unternehmen, insbesondere der Einzelhandel, in der Stadt. Aber auch hier muss wieder erwähnt werden, dass sich die Situation bald durch den Abzug der britischen Truppen aus Gütersloh ändern wird. Im Jahr 2010 betrug die Kaufkraftkennziffer noch 104,0, und liegt somit 4 % über dem Bundesdurchschnitt. Ab 2011 hat sich dieser Wert jährlich verringert bis 2013 und 2014 auf 2,6 % (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.18). Während dieses Zeitraumes ist auch ein Teil britischer Truppen aus Gütersloh abgezogen und haben dadurch nicht nur negative Auswirkungen auf die Arbeitsmarktsituation gebracht, sondern auch auf die Kaufkraft. Denn die vielen Betriebe haben sich auf die Bedürfnisse

der britischen Streitkräfte eingestellt, zum Beispiel wie Autohändler und Versicherungen. Durch den Abzug der britischen Truppen sollen schätzungsweise 120 Millionen Euro jährlich an Kaufkraft verloren gehen. Eine zusätzliche Herausforderung mit der die Stadt Gütersloh zukünftig zu rechnen hat.

Als **Wirtschaftsstandort** hat sich Gütersloh durch die ansässigen Unternehmen Miele und Bertelsmann national und international bekannt gemacht. Zusätzlich profitiert die Stadt von einer hohen Anzahl an mittelständischen Unternehmen (ca. 5.000), die in verschiedene Branchen tätig sind. Diese wären innerhalb der Ernährungswirtschaft, Maschinenbau, Chemie und Pharmaindustrie, Gummi und Kunststoff, Holz- und Möbelindustrie, Medien- und Informationswirtschaft, Logistik, Gesundheits- und Sozialwesen sowie freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (Stadt Gütersloh (2015a): Zahlen, Daten und Fakten; Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S. 23F). Hinzu verfügt die Stadt und der Kreis Gütersloh über eine umsatzstarke Branche des verarbeitenden Gewerbes. Im Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2014 hat die Stadt Gütersloh ihren Umsatz je Beschäftigten von ca. 226.000 Euro auf ca. 254.000 Euro steigern können und im Kreis Gütersloh wurde sogar ein Umsatz von ca. 342.000 Euro pro Beschäftigten erwirtschaftet (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S. 40). Hiermit ist der Kreis Gütersloh der industriestärkste Kreis in Ostwestfalen-Lippe, mit über 30% der in der Region erwirtschafteten Industrieumsätze (Stadt Gütersloh (2007): S.20).

Ein zusätzliches Merkmal für die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region ist das **Bruttoinlandsprodukt**. Es erfasst die tatsächliche Wertschöpfung, bewertet in Marktpreisen, für die Region oder den Untersuchungsraum (Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): S.15). Mit einem Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen von ca. 72.460 Euro im Jahr 2012 liegt der Kreis Gütersloh über dem der Region Ostwestfalen-Lippe und über dem landesweiten (ca. 64.084) und bundesweiten (ca. 65.964) erwirtschafteten BIP. Dies ist ein deutliches Zeichen, dass der Kreis Gütersloh ein starker Produktionsstandort ist, vor allem wenn die Bruttowertschöpfung in Betracht gezogen wird. Mit einem Anteil des produzierenden Gewerbes von 44 % an der gesamten Bruttowertschöpfung liegt der Kreis Gütersloh deutlich über den Durchschnittswerten von NRW und Deutschland.

Im Endeffekt lässt sich folgendes über die wirtschaftliche Lage für die Stadt und den Kreis Gütersloh äußern: Es handelt sich um einen Standort, der eine vielfältige Branchenkonstellation, mit teilweise international bekannten Unter-

nehmen anbietet. Wie die Stadt selber zitiert: „Ein prägendes Element der Stadt ist die Kombination aus unternehmensbezogenen und wissensbasierten Dienstleistungen mit einer industriellen Basis“. Durch ihr eigenständiges Profil, zeigt Gütersloh eine relative Unabhängigkeit, obwohl sie eine räumliche Nähe und enge Verflechtungen mit dem Oberzentrum Bielefeld besitzt (Gütersloh (2007): S. 20). Anhand der Analyse der verschiedenen Punkte, wie die geringe Arbeitslosigkeit, das gestiegene Bruttoinlandsprodukt und der hohe Umsatz im verarbeitenden Gewerbe, kann weitgehend zusammengefasst werden, dass die wirtschaftliche Situation in Gütersloh als positiv zu sehen ist. Die positive Entwicklung, der Wirtschaftskraft Güterslohs, lässt sich anhand des regionalen Vergleichs verdeutlichen. Aus diesem Grund kann gesagt werden, dass der Wirtschaftsstandort Gütersloh in den letzten Jahren an Wert gewonnen hat. Die Frage mit dem sich aber die Stadt jetzt auseinander setzen sollte, ist ob sich die wirtschaftliche Lage der Stadt zukünftig positiv ausbauen wird und sich weitere Unternehmen für Gütersloh interessieren werden und sich im Kreis ansiedeln möchten. Momentan sprechen die Entwicklungen der letzten Jahre dafür. Eine Neuansiedlung von einem Unternehmen ist stark bedingt durch Unternehmensentscheidungen, der gesamt-wirtschaftlichen Konjunkturlage, den technischen Erfordernissen und der bundesweiten wirtschaftlichen Entwicklung. Deswegen ist eine präzise Prognose nur beschränkt möglich (Schöler (2005): S.1110). Dennoch verfügt die Stadt an reichlichen Standortvorteilen, die ein gewerblich-industrielles Unternehmen begünstigen könnten. Im gesamten Stadtgebiet Güterslohs befinden sich neun Gewerbeflächen (Stadt Gütersloh (2010): S. 7F). Die Nachfrage der ansässigen Betriebe ist sehr hoch, vor allem nach großflächigen Industrie (GI)- und Gewerbeflächen (GE). Deswegen wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplans 2020 ein ungedeckter Bedarf von 100 ha ermittelt (Stadt Gütersloh (2010): S.4 F). Wie einige Konversionsprozesse schon veranschaulicht haben, kann das Freiwerden von großen Konversionsflächen gewisse Vorteile bringen. In Gütersloh, auf dem Flugplatzgelände und der Mansergh Barracks, können die Konversionsflächen, die frei geworden sind, ein großes Potential für die Neuansiedlung oder Ausweitung der vorhandenen Gewerbeflächen sein.

Im Gegensatz zu dieser positiven Anmerkung muss aber vermerkt werden, dass der Abzug der britischen Streitkräfte negative Auswirkungen auf den Gütersloher Arbeitsmarkt verursachen wird und es Verluste innerhalb der kommunalen Steuereinnahmen und bei der Kaufkraft bringen wird. Deswegen sollten die geplanten Ideen für die Nachnutzung beider Kasernengelände, die voraus-

sichtlich negativen Auswirkungen verbessern und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze kreieren. Dadurch würde sich die Lage auf dem Ausbildungsmarkt verbessern und stabilisieren.

3.1.4 Bildungsstrukturen in Gütersloh

Die Bildungssituation innerhalb einer Stadt und die Zahl der Schüler sind wichtige Ausgangspunkte bei der Betrachtung einer Stadt, die zukünftig als potentielles Einzugsgebiet einer Hochschule gelten könnte. Die Schüler wären die potentiellen Studenten einer Hochschulstadt. Die Stadt Gütersloh könnte dieses Konzept, ein Hochschulstandort zu werden, in Betracht ziehen und als weiteren Punkt für den Konversionsprozess der Kasernen hinzufügen. Dabei müssen die verschiedenen Schulen in Gütersloh analysiert werden.

In der Stadt befinden sich zurzeit zwei Gymnasien, neben zwei Hauptschulen und drei Realschulen, mit 2.536 Schülern und zwei Gesamtschulen mit insgesamt 2.617 Schülern (Stand 01.10. 2014). Für das Jahr 2014 konnten für den Kreis Gütersloh und Bielefeld bei der Bundesagentur 879 Absolventen mit einer allgemeinen Hochschulreife gemeldet werden (Bundesagentur für Arbeit (2014)). Weitere Hochschulen sind neben der Volkshochschule unter anderem auch die Hochschule für Ökonomie und Management (FOM) und die Fachhochschule Bielefeld mit dem Studienort Gütersloh. Sie bietet die Bachelorstudiengänge

Wirtschaftsingenieurwesen und Mechatronik/Automatisierung an. Im Wintersemester 2013 haben 80 Studenten an der Fachhochschule angefangen. Einen Anstieg bei der Zahl der Studienanfänger ist seit der Einweihung des Studienortes Güterslohs deutlich zu erkennen (Westfalen-Blatt 2014). In der näheren Umgebung befinden sich weitere Bildungseinrichtungen in Bielefeld (Universität und Fachhochschule), Paderborn (Universität), Münster (Universität und Fachhochschule) und Minden (Standort der Fachhochschule Bielefeld) (Hochschulen in NRW 2015).

3.1.5 Übersicht der Rahmenbedingungen in Gütersloh

Die Lage Güterslohs zeigt, dass sie eine wichtige Stellung im regionalen Bereich besitzt, da zahlreiche Gemeinden und Ortsteile ihr als Kreisstadt zugehörig sind. Ihre Verkehrsverbindungen mit den Großstädten Bielefeld, Paderborn und Münster sowie ihre Verbindungen an umliegende Städte und Gemeinden, ist als positive Rahmenbedingung anzumerken. Durch ihre Bevölkerungsdichte besteht eine potentielle Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, aber im Kreis

Gütersloh wird ein Bevölkerungsrückgang vorher gesagt. Das bedeutet, dass der Trend sich zahlenmäßig anhand der weniger- und älterwerdenden Bevölkerung in Gütersloh entwickeln wird. Gütersloh müsste sich in Zukunft so ausbauen, dass es ein attraktives Angebot für die Zukunft der jüngeren Generation (zwischen 20-30 Jahren) bieten kann. Denn in der Umgebung (Münster, Bielefeld, Paderborn) sind bereits Hochschuleinrichtungen vorhanden, die sie für ihre zukünftigen Ausbildungen aus der Stadt locken. Vielleicht könnte die Nachnutzung der Mansergh Barracks als zukünftiger Ausbildungsort oder Hochschulviertel dienen, um die Zahl der 20-30 Jährigen in Gütersloh zukünftig konstant zu halten. Die Stadt selbst besitzt eine mittelständische Wirtschaft mit einem Defizit an großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen. In Bezug zu der Nachnutzung für den Flugplatz Princess Royal Barracks, könnte diese Fläche als zusätzlicher Gewerbestandort dienen und würde somit eine weitere positive Rahmenbedingung bringen.

3.2 Konversion in Gütersloh

Seit 1945 befindet sich die *British Forces Germany* (BFG) in Westdeutschland. Sie besteht aus dem britischen Heer, Teile der britischen Luftwaffe, ihrer Familien und „ziviler Unterstützungselemente“ (Schulen, Kindergärten, Freizeitangebote etc). Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs, reduzierten sich die Truppenstärken auf eine Zahl von ca. 25.000 Soldaten der britischen Streitkräfte. Die Anzahl der Soldaten und Soldatinnen sollte bis 2014 auf etwa 16.000 reduziert werden. Bei den verbleibenden Einheiten wurde gleichzeitig eine Umstrukturierung geplant, die die Schließung von zwei der fünf Garnisonen zur Folge haben sollte. Die fünf Garnisonen werden aufgeteilt in:

- 1) **Gütersloh** mit den Standorten Bielefeld, Gütersloh, Herford und Lübbecke
- 2) **Hohne** mit den Standorten Bergen-Hohne, Celle und Bad Fallingbommel
- 3) **Osnabrück** mit den Standorten Münster und Osnabrück
- 4) **Paderborn** mit den Standorten Hameln, Paderborn und Sennelager
- 5) **Rhein** mit den Standorten Dülmen, Elmpt, Haltern, Mönchengladbach, Rheindahlen und Wulfen

Erhalten bleiben sollten vorerst die Garnisonen Hohn, Gütersloh und Paderborn, während Osnabrück und Rhine geschlossen wurden. Bis 2035 sollen alle Garnisonen geschlossen und sämtliche britische Truppen aus Deutschland abgezogen werden (Richter (2008): S.15). Anhand der Ortsnamen der Garnisonen ist deutlich zu erkennen, dass die Region Ostwestfalen-Lippe vom Abzug der Truppen betroffen sein wird. Durch den Abzugsprozess werden 14 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 2.014 ha sowie 4.621 Wohneinheiten frei. Die Städte Gütersloh und Paderborn werden am stärksten davon betroffen sein, denn wie in Tabelle 3 zu sehen ist, werden hier die größten Anteile der Flächen und Immobilien frei (IfR (2011): S.3).

Stadt/ Gemeinde	Britische Streitkräfte und Angehörige	Kauf- kraft in Mio. €	zivile Ange- stellte	militärische Liegenschaften			zivile Liegenschaften	
				Anzahl	Fläche in ha	besondere Einrichtungen	Wohn- einheiten	sonstige Einrichtungen (Auswahl)
Stadt Paderborn	9.500	172,8	900	7	1.572	Kasernen, Truppenübungs- platz, Standort- übungsplatz	1.564	diverse Infrastruktur- und Wohnfolge- einrichtungen
Stadt Gütersloh	6.000	120,9	360	2	381	Kaserne, Flugplatz	1.006	Schule, Sportplatz
Stadt Bielefeld	2.100	40,3	220	2	33	Kasernen	468	
Stadt Herford	2.000	40,1	266	3	28	Kasernen	450	Sportplatz, Versorgungs- einrichtung
Stadt Harsewinkel	1.040	20,9					378	Sportplatz, -anlage
Stadt Detmold	950	17,8					275	Schule
Stadt Bad Lippspringe	650	11,8				Truppenübungs- platz	185	
Stadt Bünde	509	10,2					145	
Stadt Bad Salzuflen	230	4,3					58	
Stadt Bad Oeynhausen	115	2,3					33	
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	90	1,8					25	
Gemeinde Schlangen	80	1,5				Truppenübungs- platz	24	

Tabelle 3 : Übersicht der betroffene Kommunen in Ostwestfalen-Lippe

Quelle: IfR (2011): S.13)

Das Untersuchungsgebiet Gütersloh wird mit 381 ha und über 1.000 freifallenden Wohnungen betroffen sein. Wie schon am Anfang der Arbeit erwähnt, wurde bereits im Jahre 2010 mit dem Konversionsprozess für die Stadt Gütersloh begonnen. Der bisherige Prozessverlauf bleibt dem idealtypischen Konversionsablauf treu (Vergleich Kapitel 2.5.3) und wird auf der folgenden Seite vorgestellt.

3.2.1 Bisheriger Prozessverlauf der Konversion in Gütersloh

Durch die Bekanntmachung des Abzugs des Britischen Militärs durch den damaligen Premierminister Cameron im Oktober 2010 wurde die Stadt Gütersloh nach nur wenigen Wochen aktiv und der Konversionsprozess Güterslohs wurde kreiert. Es fanden wenige Monate später einige stadtinterne Zusammenschlüsse des Fachbereichs Stadtplanung und Sitzungen des Hauptausschusses statt, um über die Abzugspläne der britischen Streitkräfte und die Aufgaben der jeweiligen Arbeitskreise zu diskutieren. Solche Aufgaben bestanden aus Informationsbeschaffungen, Bestandsaufnahme, Kontaktaufnahme sowie Begehung der betroffenen Liegenschaften. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, Kontakte mit betroffenen Kommunen in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen zu knüpfen. Gütersloh stand auch zusätzlich im Austausch mit Kommunen, die bereits mit Konversionsprojekten (wie z.B. Bitburg und Osnabrück) Erfahrungen gemacht hatten (Stadt Gütersloh (2011): S.31ff, Interview (Zirbel): S.14-15). Nicht nur die Stadt Gütersloh und die Nachbarkommunen Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz sind von dem Abzug betroffen, auch weitere Städte kommen hinzu wie Bad Oeynhausen, Bünde, Dülmen, Paderborn, Bielefeld, Hiddenhausen, Dülmen, Schlange, Herford, Bad Lippspringe, Salzuflen sowie Detmold, Hameln und das Sennelager. Bei einem regionalen Treffen 2010 haben diese Städte eine Resolution vereinbart, in der der Bund und das Land Nordrhein-Westfalen aufgefordert werden, die benötigte Hilfe und Unterstützung für die Bewältigung der Folgen des Truppenabzugs bereitzustellen. Zukünftig wollen die betroffenen Kommunen miteinander zusammenarbeiten, da es wichtig ist den Konversionsprozess aus Sicht der Region zu sehen und zu koordinieren, anstatt diesen Prozess alleine durchführen zu müssen. Die Gütersloher Bürgermeisterin Maria Unger arrangiert sich als Sprecherin und Koordinatorin für die betroffenen Kommunen in Nordrhein-Westfalen (Stadt Gütersloh-Aktuelles (2011)). Ein weiteres Treffen mit den betroffenen Kommunen in Ostwestfalen-Lippe (OWL) fand Anfang des Jahres 2011 statt, um gemeinsam das Treffen beim Wirtschaftsministerium des Landes vorzubereiten. Verdeutlicht sollte auf diesem Wege der gewählte regionale Ansatz. Als Ergebnis des Vortrages, der von Bürgermeisterin Unger in ihrer Funktion als Sprecherin der betroffenen Kommunen gehalten wurde, wurde von Landesseite die Unterstützung der Kommunen zugesichert. Eingebunden, als Partner der Stadt Gütersloh in den Konversionsprozess, wurde der NRW.URBAN (früher als Landesentwicklungsgesellschaft bekannt). Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung sollte auch in dem Prozess mitspielen. Deswegen fanden schon Mitte September bis November

2012 einige Workshops statt, wo die Bürger über den bisherigen Konversionsprozess und ihre Aktionen informiert wurden und somit konnten sie ihre eigene Ideen für die Nachnutzung der Liegenschaften äußern (NRW.URBAN (2012): S. 34F, Stadt Gütersloh (2011): S. 32F). Seit 2013 fanden mehrere Besichtigungen des Flugplatzgeländes statt, da bereits der Flugplatz im Jahr 2016 freigestellt worden ist. Ein Abzug der Einheiten aus der Nachrichtenkasernen ist nicht vor 2018 geplant, deswegen liegt der Hauptfokus innerhalb des Konversionsprozesses in Gütersloh bei dem Flugplatzgelände Princess Royal Barracks. Es gab Besichtigungen des Flugplatzes im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit am Konversionsprozess. Da viele Bürger der umliegenden Kommunen das Gelände noch nie von Innen gesehen hatten, gab es an dem Besichtigungstag, einen dementsprechend großen Andrang an Besuchern. Im November 2013 gab es eine Exkursion zu Konversionsprojekten in Osnabrück mit Vertretern der Ratsfraktionen, Naturschützern und Mitgliedern des Jugendparlamentes. Dieser Besuch diente nicht nur als Unterstützung für Osnabrück von der Seite der Stadt Gütersloh, sondern auch als Hilfequelle für Gütersloh, um Informationen für ihren zukünftigen Konversionsprojekte in 2016 zu sammeln. Im Jahr 2014 kam das Thema der Wohnsiedlungen der britischen Streitkräfte zum Vorschein, da viele Wohnungen frei geworden sind. Im Mai 2014 haben die Stadt Gütersloh und die BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) eine Konversionsvereinbarung unterzeichnet, die als erster Schritt zur grundsätzlichen Regelung der Zusammenarbeit dienen sollte. Die Vereinbarung bezieht sich auf die beiden Standorte des Flugplatzgeländes und der Nachrichtenkasernen sowie die ca. 350 zivilen Wohnungen der Briten, für die der BImA zuständig ist. Zusätzlich zu der Wohnsituation und der Beschäftigung mit dem Flugplatzgelände in Gütersloh kam im Oktober 2015 eine Sitzung des Hauptausschusses zu dem Thema Förderung hinzu. Hier wurde über den Erfahrungsaustausch von Konversion betroffener Kommunen in OWL, die Situation der Zivilbeschäftigten und die Fördermittelakquise für das Flugplatzgelände berichtet. In Februar 2016 wurde die erste Sitzung mit Vertretern von Vereinen, Verbänden und Institutionen der Wirtschaft, des Naturschutzes und der Wohnungswirtschaft gehalten. Sie würden bei der Begleitung des Konversionsprozesses dabei sein, um Impulse geben zu können und als Bindeglied für die Öffentlichkeit und den politischen Gremien zu dienen (Stadt Gütersloh (2010a)). Die aktuellsten Konversionspläne für den Flugplatz werden im weiteren Verlauf der Arbeit erläutert.

4 Verwendete Untersuchungsmethoden

Dieser Teil der Arbeit soll kurz darstellen, welche Untersuchungsmethoden innerhalb der Analyse für beide Kasernengebiete genutzt und angewendet worden sind. Als erstes wurden SWOT-Analysen für beide Gütersloher Militärflächen verwendet und danach wurden einzelne Szenarien für die Standorte entwickelt.

4.1 Die SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse oder auch Stärken Schwächen-Analyse genannt, ist ein Instrument des strategischen Managements zur Betrachtung von internen Stärken (*Strengths*) und Schwächen (*Weaknesses*), und dient dazu, einen Blick auf extern einwirkende Chancen (*Opportunities*) und Risiken (*Threats*) eines Projekts zu werfen. Ursprünglich kam die Methode aus dem militärisch-strategischen Bereich und findet heutzutage seine Anwendung im Bereich des Projektmanagements. Innerhalb einer Organisationsuntersuchung kann sie während der Analysephase und der Konzeptionsphase zum Einsatz kommen und zwar speziell dann, wenn die strategischen Aspekte der Organisationsentwicklung im Mittelpunkt des Interesses stehen. Erstens werden die internen und externen Determinanten der Konversionsflächen dargestellt, um dadurch die Stärken und Chancen zu verstärken und Schwächen und Risiken zu verringern. Um dies zu verwirklichen werden folgende Fragen versucht zu beantworten:

Stärken-Chancen-Strategie

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

Stärken-Risiken-Strategie

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

Schwäche-Chancen- Strategie

- Wo können aus Schwächen Chancen entstehen?
- Wie lassen sich Schwächen zu Stärken entwickeln?

Schwäche-Risiken- Strategie

- Wo befinden sich unsere Schwächen und wie können wir uns vor „Schaden“ schützen?

Diese Analyse dient letztendlich als Hilfestellung Probleme aufzudecken und Informationen zu sammeln, die der Zielverwirklichung eines Projektes im Wege stehen. Sie steht aber nicht dafür, konkrete Handlungsempfehlungen zu präsentieren. Deswegen dient diese Analyse als Erarbeitungsweg für alternative Lösungswege. Die SWOT-Analyse kann gut als Vorbereitung für eine anschließende Entwicklung bestimmter Szenarien, anhand von ihrer Ausrichtung auf zukünftige Entwicklungen verwendet werden (BMI (2016), Bertelsmann Stiftung (2012): S.5). Ein Beispiel für eine SWOT-Analyse könnte wie folgt ausschauen: Für den Standort Gütersloh wurde eine Stärken- und Schwächenanalyse von der Stadt Gütersloh und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Juni 2016 für das Integriertes Handlungskonzept für die Konversion des Flugplatzes vorgenommen, was in Tabelle 4 zu sehen ist.

Standort- bedingungen	Stärken	Schwächen
Großräumige Lage	+ Teil des aus Bielefeld, Gütersloh und Herford bestehenden Verdichtungsraumes + Lage an der großräumigen Entwicklungsachse Ruhrgebiet-Bielefeld-Minden Hannover + Zentrale Lage zwischen den Oberzentren Bielefeld, Paderborn und Münster	Keine
Straßenverkehrs- anbindung	+ Sehr gute überregionale Anbindung an das Ruhrgebiet, Hannover, Berlin, Osnabrück und Niederlande durch A 2 bzw. A 33 + Gute Einbindung in das Bundesfernstraßennetz	Keine
Schiene- verkehrs- anbindung	+ Gute Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz durch Fernverkehrsbahnhof + Gute Verbindung zu überregionalen Wirtschaftsräumen durch ICE-Haltepunkt + Gute Güterverkehrsverbindung u. a. durch Kopfbahnhof Gütersloh Nord	Keine
Luftverkehrs- anbindung	+ Gute Anbindung an nationale und internationalen Flugverkehr durch Nähe zu den Flughäfen Paderborn/Lippstadt und Münster/Osnabrück	Keine

Bildungs- & Forschungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> + Standort einer Abteilung der Fachhochschule Bielefeld und des privaten Studienzentrums der FOM Hochschule für Ökonomie & Management + Umfassendes Angebot an weiterführenden und berufsbildenden Schulen + Räumliche Nähe zu bedeutenden Hochschulen und Forschungseinrichtungen in Paderborn und Bielefeld 	Keine
Bevölkerungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> + Stärkstes Bevölkerungswachstum auf kommunaler Ebene in der Region Ostwestfalen-Lippe + Positiver Wanderungssaldo + Hoher Anteil der Altersgruppe der 25- bis 50-Jährigen. 	Keine
Wirtschaftsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> + Überregional bedeutender Wirtschaftsstandort durch traditionsreiche Unternehmen wie z. B Miele und Bertelsmann + Wichtigster Arbeitsort im Kreis Gütersloh + Positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen + Wachsende Bedeutung der Medien- und Informationswirtschaft + Positiver Saldo von Gewerbean- und abmeldungen 	<ul style="list-style-type: none"> -Rückläufige Anzahl der Gewerbeanmeldungen - Geringer Anstieg der Beschäftigtenzahlen im Vergleich zu Nachbarkommunen - Hohe Arbeitslosenquote im Sozialraum Blankenhagen
Sozialindikatoren	<ul style="list-style-type: none"> + Vergleichsweise geringer Anteil an Arbeitslosengeld II-Empfängern und damit hohe Aufnahmefähigkeit des Arbeitsmarktes 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil von ausländischen Bürgerinnen und Bürgern in Blankenhagen (Segregation) - Vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte im Sozialraum Blankenhagen
Gewerbeflächen	<ul style="list-style-type: none"> + Funktionstüchtige Gewerbestandorte ohne gravierende städtebauliche Mängel + Flächenreserven im Bereich des Flugplatzareals 	<ul style="list-style-type: none"> -Gewerbeflächen-nachfrage übersteigt Gewerbeflächenreserven - Fehlende profilbildende Gewerbestandorte

Grün- und Freiflächenstruktur	+ Große innerstädtische Grünräume + Freiraumstrukturen mit übergeordneter Bedeutung im Randbereich	- Optimierungsbedarf der Zugänglichkeit zu innenstädtischen Grünflächen - Fehlende Vernetzung der innenstädtischen Grünflächen - Hoher Versiegelungsgrad in der Kernstadt
Freizeit- und Kulturangebote	+ Umfangreiches Kulturangebot + Differenziertes Sport- und Freizeitangebot + Landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitangebote	Keine

Tabelle 4 : Stärken- und Schwächenanalyse der Stadt Gütersloh

Quelle: Stadt Gütersloh (2016): S.32

4.2 Die Szenario-Technik

Diese Technik basiert auf Strategieentwicklungen des Militärs aus den 1950er Jahren und ist dafür gedacht, mögliche Zukunftsszenarien und Entwicklungsstrategien anhand von plausiblen Annahmen zu entwickeln. Die Szenario-Technik wird im Bereich von strategischer Planung angewendet, um Entscheidungen im Planungsverlauf bereitzulegen. Unter dem Begriff „strategische Planung“ wird ein planvolles Handeln verstanden, welches an der Erfüllung von übergeordneten Zielen teilnimmt und hierzu auf einer „umfassenden Sichtweise basiert“ (Götze (1991): S.13). Dabei ist aber ganz wichtig zu beachten, dass die entwickelten Szenarien keine fertig entwickelten Strategien sind und keinen vorhersagenden Charakter besitzen. Sie stellen nur Prognosen dar (Heinecke (2006): S.184).

In dieser Arbeit wird auf die Szenario-Technik als wissenschaftliche Methode zurückgegriffen, um darstellen zu können, welche Handlungsoptionen es während dem Konversionsverlauf gibt. Bei der Anwendung wird vorausgesetzt, dass es verschiedene Entwicklungspläne gibt, und nicht nur ein Zukunftsplan und dadurch verschiedene Szenarien entstehen könnten. Da die Zukunft Unsicherheiten mit sich bringt und nicht vorhergesagt oder bestimmt werden kann, entstehen dadurch verschiedene Szenarien. Deswegen nutzt diese Technik vielmehr qualitative Verfahren und kreative Prozesse, als quantitative Verfahren (Götze (1991): S: 35). Die Szenarien basieren häufig auf Prognosen,

die laut Götze als „Voraussagen über einen zukünftigen, realen Sachverhalt,[...] auf der Grundlage von praktischen Erfahrungen und/oder theoretischen Erkenntnissen getroffen werden“ (Götze (1991): S. 29). Sie stellen nicht nur den prognostizierten Endzustand dar, sondern auch den möglichen Entwicklungsübergang, der zu einem Endzustand führen kann (Götze (1991): S. 37). Anschließend lässt sich festhalten, dass Szenarien hypothetische Zukunftsbilder eines sozio-ökonomischen Bereichs präsentieren, die verschiedene mögliche Entwicklungen unterschiedlicher Faktoren berücksichtigen (Götze (1991):S. 34).

Diese Methode wird im weiteren Verlauf der Arbeit für die Untersuchung des britischen Militärstandortes der Kaserne Mansergh Barracks und für den Flugplatz in Gütersloh angewendet. Für den jeweiligen Standort werden ein paar Szenarien entwickelt, die als vorstellbare Zielmöglichkeiten für eine zukünftige Folgenutzung der Kasernenflächen gelten könnten. Als Grundlage werden dabei die dargestellten städtebaulichen Einordnungen der Flächen und ihre Stärken-Schwächen-Analysen dienen, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden.

5 Die britischen Militärkasernen Güterslohs

In der Stadt Gütersloh befinden sich zwei Standorte, die teilweise noch von den britischen Streitkräften militärisch genutzt werden. Zum einen handelt es sich um den Flugplatz Gütersloh oder auch Princess Royal Barracks genannt, der an der Nordwestgrenze der Stadt liegt und zum anderen um die Kaserne Mansergh Barracks, die im Südosten Güterslohs basiert ist. Die Lage der beiden Kasernen werden in Rot, in der vorhandenen Abbildung, verdeutlicht. In diesem Teil der Arbeit werden die jeweiligen Kasernen mit ihrer Geschichte, Lage, baulichen Gegebenheiten und Naturräume beschrieben und danach werden sie anhand der SWOT- Analyse analysiert.

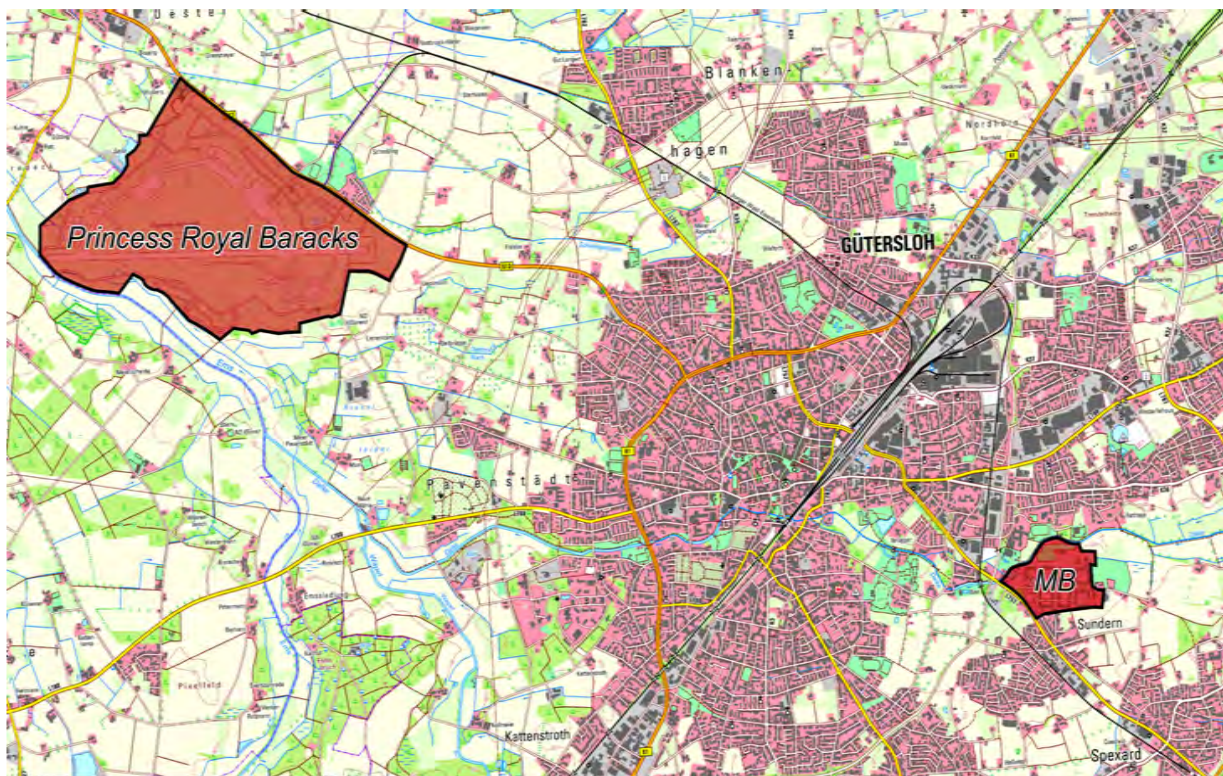


Abbildung 9: Die geographische Lage der *Princess Royal Barracks* und der *Mansergh Barracks (MB)* in Gütersloh

Quelle: Bezirksregierung Köln (2012) und Triestram (2012)

5.1 Die Nachrichtenkaserne „Mansergh Barracks“

An der Stelle des damaligen Stadtwaldes wurde im Jahr 1935 vom deutschen Militär und der Luftwaffe eine Nachrichtenkaserne erbaut. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Nachrichtenkaserne von den Briten besetzt und in „Mansergh Barracks“ umbenannt. Seitdem wird die Kaserne vom britischen Militär genutzt und britische Soldaten werden jährlich dort stationiert (Stadt Gütersloh (2011): S.19-20).

5.1.1 Lage im Raum

Die Mansergh Barracks grenzt im Norden an die Dalke (Fluss) und im Westen wird sie durch die Verler Straße an die Autobahn und die Innenstadt angebunden. Sie liegt im süd-östlichen Stadtgebiet von Gütersloh und gehört zu dem Stadtteil Sundern. Durch ihre ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtzentrum wird Mansergh Barracks als innenstadtnaher Standort beschrieben. Dies wird auf der vorherigen Seite in Abbildung 9 nochmal verdeutlicht.

5.1.2 Bauliche Konstellationen

Das Kasernengelände ist heute 37 ha groß und ihre Fläche kann in verschiedene Teilbereiche eingeteilt werden. Der größte Anteil des Gebietes wird durch die Bebauung der blockartigen Kasernenbauten gekennzeichnet, die in Abbildung 10 zu sehen sind. Diese Bauten sind öfters Wohngebäude, Lagerhallen/-räume und Werkstätten. Im östlichen Teilbereich der Kaserne befinden sich schulische



Abbildung 10: Luftbild der Kaserne Mansergh Barracks

Quelle: Stadt Gütersloh (2011): S.19

Einrichtungen, wie zum Beispiel Kindergarten, Grundschule (Haig School), weiterführende Schule (King's School) und ein Internat. Im nördlichen sowie auch im östlichen Bereich befinden sich Sportanlagen und Sportplätze. Diese Anlagen werden sowohl von den Soldaten als auch von den Schulen genutzt. Die Gebäude, die aus den 1930er Jahren stammen, haben einen bestimmten Baustil. Den damals verbreiteten und sogenannten Heimatschutzstil. Dieser Architekturstil kam in Deutschland am Anfang des 20. Jahrhunderts bis 1945 zur Anwendung. Ihre jeweiligen Merkmale sind Profanbauwerke, die sich in die umgebende Kulturlandschaft einfügen sollten und teilweise mit traditionellen Elementen wie Säulen, Rundbögen und Sattel- und Walmdächern ausgestattet wurden (Triestram (2012): S.52). Die Kaserne besitzt eine orthogonale Erschließungsachse, die noch aus dem ursprünglichen Kopfsteinpflaster besteht. Mit den gebildeten Innenhöfen der Gebäude entsteht ein signifikantes städtebauliches Bild, das von der über 70 Jahre alten Baumstruktur noch unterstrichen wird (NRW.URBAN (2012): S.15). Da die Gebäude und die Kaserne noch militärisch genutzt werden, kann zur Zeit noch keine zuverlässige Aussage über ihren baulichen Zustand gemacht werden. Das Gelände gehört den britischen Streitkräften jedoch nicht, sondern es steht im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Als Immobiliendienstleister für die Kaserne steht an erster Stelle die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für die Verwaltung (Stadt Gütersloh (2011): S.19ff).



Abbildung 11: Offizierskasino (kurz vor dem Eingang in Mansergh Barracks) Quelle: Gütersloh (2011): S. 21



Abbildung 12: Hauptgebäude Quelle: Gütersloh (2011): S. 21



Abbildung 13: Zentrale innere Erschließungsachse der Kaserne (Blick bei der Einfahrt in die Kaserne rein) Quelle: Gütersloh (2011): S.22



Abbildung 14 & 15: Historische Nachweise des deutschen Militärs in der Kaserne (Luftschuttkeller vom Hauptgebäude, Adlersymbol für die deutsche Luftwaffe am Haupteingang) Quelle: Fotoprojekt von den Schülern der Kings School



Abbildung 16 & 17: Die King's School (weiterführende Schule) und der Innenhof mit Sportplatz Quelle: eigene Fotos



Abbildung 18 & 19: Die Haig School (Grundschule) und ihren Spielplatz
Quelle: eigene Fotos



5.1.3 Naturzustand

Trotz der Nähe zur Innenstadt von Gütersloh, wird das Gelände von einem Naturraum beeinflusst. Im nördlichen Bereich der Kaserne grenzt ein Naturschutzgebiet entlang der Dalke mit ihren Auen. Im Nordosten des Gebietes befinden sich unbebaute Überschwemmungsgebiete der Dalke, welche im FNP 2020 zusätzlich gekennzeichnet sind. Das bedeutet, dass bei zukünftigen Entwicklungen, diese Flächen städtebaulich genutzt werden könnten und das Kasernengelände davon profitiert. Im Süden grenzen Allgemeine Siedlungsbereiche und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an. Im Regionalplan sind Flächen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ im Bereich des Kasernengeländes ausgewiesen (Stadt Gütersloh (2011): S.23).

5.1.4 Altlasten

Da die Kaserne Mansergh Barracks aktuell von den britischen Streitkräften genutzt wird, konnten bis jetzt noch keine Kenntnisse über die Altlasten festgelegt werden. Es wird vermutet, dass sich Altlasten auf dem Gelände befinden, aber erst durch detaillierte Untersuchungen können Art und Umfang von Kontaminationen festgestellt werden. Das bedeutet, eine tiefgreifende Altlastenuntersuchung und Begutachtung der Gebäudebestände können erst im weiteren Entwicklungsprozess statt finden und notiert werden (NRW URBAN (2012): S.15).

5.1.5 SWOT-Analyse für Mansergh Barracks

Für die Stärken-Schwächen-Analyse der Nachrichtenkaserne wurden eigenständig und Mithilfe von ehemaligen Meinungen anderer Studenten, die ersten Anreize für annehmbare Stärken und Schwächen des Kasernengeländes zusammengestellt. Da die eigene Meinung viele Ähnlichkeiten mit denen des Masterstudenten Benjamin Triestram, aus seine Arbeit von 2012 hat , wurden die Ideen zusammen verarbeitet. Die Analyse wird erst tabellarisch dargestellt und im späteren Verlauf der Arbeit erläutert. Die Tabelle von sieht folgendermaßen aus:

intern	extern
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage ist städtebaulich integriert • naturnahe Umgebung • im Rahmen städtischer Planung ist die Größe der Fläche bearbeitbar • teilweise erhaltenswerter Gebäudebestand 	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachfrage nach Wohnflächen ist gegeben • Nachfrage nach Gewerbeflächen ist sehr groß
<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • teilweise unbekannte Bausubstanz 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • sinkender (finanzieller) Handlungsspielraum der Stadt • (ungewisse) Wirtschaftslage und Wohnungsnachfrage

Tabelle 5 : SWOT-Analyse der Nachrichtenkaserne

Quelle: Eigene Darstellung mithilfe von Triestram (2012): S.54

Was als gewisse Stärken für die Nachrichtenkaserne heraussticht, ist ihre integrierte Lage zur Stadt, ihre Nähe an die Autobahn und die Landschaft. Das Kasernengelände liegt nur ca. 2 km vom Hauptbahnhof entfernt, der sich südlich von der Innenstadt befindet und scheint für viele verschiedene Optionen der Folgenutzung geeignet. Zusätzlich zu diesem Punkt ist die Fläche mit ihrer Lage an der Verler Straße gut an das örtliche Straßennetz angebunden sowie an die Autobahn Anschlussstelle 24 an die A2, die nur ca. 2,4 km von der Kaserne entfernt ist und dementsprechend gut zu erreichen ist. Die Nachrichtenkaserne befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Stadtwaldes und durch ihre günstige Lage, bietet sie landschaftlich eine attraktive Umgebung und daher wäre die Fläche eine gute Voraussetzung für zukünftige nachfolgende Wohnnutzungen. Auf der anderen Seite können natürlich gewisse Schwächen entstehen, wie zum Beispiel die Ungewissheit über die Qualität der Bausubstanz der Nachrichtenkaserne. Wegen der andauernden Nutzung durch die britischen Streitkräfte ist es letztendlich schwierig abzuschätzen, wie gut erhalten die Gebäude sind. Es könnten daher im Folgeprozess unerwartete Kosten auftreten, wenn sich die Gebäuden als nicht mehr erhaltenswert erweisen.

Bei den externen Faktoren geht es um Aspekte, die in Zukunft unter bestimmten Umständen auftreten könnten und sich nicht mehr direkt von der städtischen Planung beeinflussen lassen können. Als zukünftige Chance für die Fläche der Nachrichtenkaserne wäre der Bedarf an anhaltende Wohnflächen und Gewerbeflächen als erstes potentiell Ziel in Betracht zu ziehen. In Zukunft könnte ein Wohnflächenbedarf entstehen, da sich individuelle Lebensstile weiter ausdifferenzieren und somit die Wohnungsnachfrage und Wohnungsgrößen als Folge mit sich bringen. Aber zu diesem Punkt müsste noch erwidert werden, dass der demographische Wandel dazu führen könnte, dass eine Änderung innerhalb der Wohnpräferenzen statt finden könnte und dadurch wäre die Stadt mit veränderten Nachfragen nach Wohnobjekten konfrontiert (vgl. Kapitel 3.1.2 und Interview (Zirbel): S.100). Ähnliche Entwicklungen könnten bei dem Bedarf an Gewerbeflächen entstehen. Wegen der positiven Entwicklung innerhalb der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Gütersloh ist die Nachfrage an Gewerbeflächen gestiegen. Somit könnte in Zukunft, wenn keine unvorhersehbaren Kriseneinfälle entstehen, dies eine zusätzliche Möglichkeit für die Fläche der Nachrichtenkaserne sein (vgl. Interview (Zirbel): S.100-101). Neben gewissen Chancen kommen auf der anderen Seite auch die Risiken dazu, was in diesem Fall, die Abhängigkeit der Wirtschaftslage von äußeren Faktoren, wäre. Risiken, die in Zukunft für die Nachrichtenkaserne entstehen könnten, wäre

die Wirtschaftslage, die sich anhand von bestimmten Abhängigkeiten nicht positiv entwickelt. Durch sinkende Einnahmen aus der Gewerbesteuer und der negativen Wirtschaftslage könnte es für den finanziellen Handlungsspielraum zu Senkungen der Stadt Gütersloh kommen und dadurch wäre das Konversionsprojekt gehemmt. Durch eine negative Bevölkerungsentwicklung könnte es zusätzlich dazu kommen, dass es auf dem Wohnungsmarkt zu rückläufigen Nachfragen kommt.

5.2 Der Flugplatz „Princess Royal Barracks“

Der heutige Flugplatz wurde, wie auch die Nachrichtenkaserne, im Jahr 1937 für militärische Zwecke der deutschen Luftwaffe erbaut. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne von amerikanischen und britischen Streitkräften übernommen. Seitdem wird der Kasernenstandort von der British Army als „Princess Royal Barracks“ genutzt. Seit längerem findet weder militärischer noch ziviler Flugbetrieb mit Starrflüglern statt, aber die Fläche gilt weiterhin offiziell als Flugplatz. Die Royal Air Force hatte zuvor das Gelände genutzt, aber seit 1993 wurde dies aufgegeben. Seither gibt es keinen militärischen Flugbetrieb mit Starrflüglern mehr, da die British Army nur noch über Hubschraubereinheiten verfügt (Stadt Gütersloh (2011): S.11).



Abbildung 20 : Luftbild des Flugplatzes Princess Royal Barracks

Quelle: Stadt Gütersloh (2011): S.11

5.2.1 Lage im Raum

Der Standort liegt im Westen der Stadt Gütersloh und grenzt an die Nachbarkommunen Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Im Südwesten breitet sich das Gelände bis zur Ems aus. Die Fläche befindet sich an der Marienfelder Straße (B513) und wird südlich begrenzt durch die Ems und den Dettmers Bach. Der Flugplatz kann durch seiner Lage als peripher beschrieben werden, da er sich in einem ländlichen Raum befindet und eine geringe Bevölkerungsdichte aufweist. Der Flugplatz hat fast keine angrenzenden Siedlungen. Eine Ausnahme wäre aber die kleine Siedlung von der „Parsevalstraße“, die sich in direkter Nähe zur Kaserne befindet und die in Bild 21 Rosa gekennzeichnet ist. Diese Siedlung besteht aus 20 Einfamilienhäusern und wurden als Offiziersunterkünfte genutzt.



Abbildung 21: Geographische Karte vom Flugplatzgelände

Quelle: Stadt Gütersloh (2016) S. 36

5.2.2 Bauliche Konstellationen

Mit ihrer Flächengröße von ca. 363 ha ist der Flugplatz Princess Royal Barracks um einiges größer als das Kasernenareal der Mansergh Barracks in Kap. 5.1. Das Gelände lässt sich in mehrere Teilbereiche einteilen. Im nördlichen Teilbereich, entlang der Marienfelder Straße, wird die Kaserne am intensivsten genutzt. Geprägt wird sie von einem Siedlungsbereich mit 17 Wohnhäusern (mit über 600 Appartements/Einzelzimmern), die erst in den letzten Jahren von der britischen Armee gebaut wurden. Zusätzlich wird der nördliche Bereich geprägt durch Verwaltungs-, Lagerungs- und Hangaranlagen sowie entsprechenden

Infrastruktureinheiten, wie zum Beispiel eine Zahnarzt- und Arztklinik. Der größte Hangar, mit einer Aufstellfläche für Hubschrauber, liegt im Nordwesten. Dieser Hangar wird teilweise für bestimmte Zeremonien der britischen Armee ausgeräumt (z.B. Totensonntag Zeremonie für gefallene Soldaten des ersten und zweiten Weltkriegs). Im zentralen Teilbereich befindet sich die ca. 2.250 m lange versiegelte Start- und Landebahn mit ihrer angrenzenden Freiflächen. Leider befindet sich diese in einem schlechten Zustand, nach der Einstellung des Flugverkehrs mit Starrflüglern, was für spätere Handlungskonzepte beachtet werden muss. Der südlich gelegene Bereich der Kaserne ist teilweise geprägt von baulichen Anlagen, überwiegend Bunkern und Werkstätten. Es befinden sich auch Freizeitflächen wie z.B. ein Golfplatz, Campingplatz der ehemaligen britischen Pfadfinder und eine Rasenfläche für Quad Bikes in diesem Bereich. Manche befestigte Bunkeranlagen sind recht groß und werden „Shelter“ genannt. Diese müssten bei der späteren Folgenutzung zusätzlich berücksichtigt werden (Stadt Gütersloh (2011): S.12; NRW-URBAN (2012): S.11).



Abbildung 22 & 23: Größte Hubschrauberhangar

Quelle: eigenes Foto & Spotting Group Gütersloh



Abbildung 24 & 25: Ehemaliges Tower der britischen Airforce & Lagerplatz für Militärfahrzeuge

Quelle: eigenes Foto & Spotting Group Gütersloh



Abbildung 26 & 27: Bunker und Bunkeranlagen
 Quelle: eigenes Foto & Spotting Group Gütersloh



Abbildung 28 & 29: Offizierskasino & Hauptspeisesaal (im Gebäude drin)
 Quelle: eigene Fotos



Abbildung 30: Wohnungen für die britischen Soldaten
 Quelle: eigenes Foto



Abbildung 31: Eingang zum Flugplatz
 Quelle: eigenes Foto

5.2.3 Infrastrukturelle Anbindung

Nicht nur die Lage ist bei einer Folgenutzung einer Kaserne zu beachten sondern auch ihre jeweiligen Anbindungen. Für den Flugplatz Princess Royal Barracks spielt die Anbindung zum Straßenverkehr und Schienennetz eine wichtige Rolle. Der Flugplatz ist, wie schon erwähnt, mit dem Straßenverkehr über die Bundesstraße 513 verbunden. Diese Straße führt von Gütersloh bis nach Harsewinkel und führt weiter über Greffen bis schließlich zur Stadt Sassenberg. Die Fläche ist zusätzlich über einen Abzweig an das Schienennetz angeschlossen, der sich nordöstlich vom Flugplatz an der Straße Nottebrocks Weg befindet. Sie ist verbunden mit der TWE-Linie (Teutoburger Wald-Eisenbahn-Gesellschaft AG) Versmold-Gütersloh-Hövelhof (Stadt Gütersloh (2011): S.11).

5.2.4 Naturzustand

Der Flugplatz, wie bereits genannt, befindet sich in einem ländlich geprägten Gebiet zwischen den Städten von Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz. Die Landschaft ist gekennzeichnet durch die verschiedenen Gewässer mit ihren Auen und Überschwemmungsgebieten und durch die landwirtschaftlichen Nutzungen, die sich im Umfeld der Fläche befinden. Der größte Teil der Militärfläche des Flugplatzes ist umgeben mit Freiraum. Viele dieser Freiflächen stehen unter Naturschutz. Ähnlich wie bei der Fläche der Nachrichtenkasernen sind hier im Regionalplan verschiedene Flächennutzungen festgeschrieben. Zum einen die Zweckbestimmungen für zivile als auch für militärische Flugnutzung. Zum anderen stehen im Regionalplan bestimmte Freiräume, die an den Flugplatz grenzen, mit der Funktion Gewässer und Grundwasser zu schützen. Es grenzen zusätzlich „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche an, die überwiegend die Funktion haben dem „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ zu dienen. Teilweise grenzen auch Waldbereiche an dem Flugplatz an (Stadt Gütersloh (2011): S.17 und 20).

5.2.5 Altlasten

Durch das Handlungskonzept der Stadt Gütersloh gibt es eine grobe Ersteinschätzung des Kontaminationspotenzials auf dem Flugplatzgelände. Im Bereich des Flugfeldes gibt es einen geringen Belastungsverdacht im Bereich der Grünfläche und einen hohen Belastungsverdacht an bestimmten Stellen der

Landebahn im mittleren und südlichen Bereich. Im technischen Bereich wird eine hohe Belastung auf den bebauten Flächen entlang der Marienfelder Straße prognostiziert. Diese Belastungen können durch Handhabungs- und Demontageverluste, Leckagen, Zurückbleiben von Produktresten, Lagerung und Ablagerung von Abfallstoffen, Unfälle, Emissionen und Abwasserentsorgung Boden- und Grundwasserkontaminationen entstehen. Bei den übrigen Flächen könnte eine Belastung zwischen geringem und hohem Verdacht bestehen. Es befinden sich vier bekannte Altablagerungen auf dem Gelände des Flugplatzes: eine im nördlichen Teilgebiet des Flugplatzes, zwei im westlichen Bereich in der Nähe vom Hangar und eine im südlichen Teilgebiet. Im Nordwesten grenzt eine Bauschuttdeponie an (NRW URBAN (2012): S.11; Stadt Gütersloh (2016): S.45).

5.2.6 Eigenschaften bei der Behandlung von Flugplätzen

Im Rahmen von Konversionsprozessen müssen planungsrechtliche Besonderheiten beim Umgang mit militärisch genutzten Flugplätzen beachtet werden. Seit 1993 findet nur noch Flugbetrieb mit Hubschraubern auf dem Princess Royal Barracks statt. Teilweise stehen einige Hubschrauber bis auf weiteres in stiller Reserve. Generell sind für Flugplätze verschiedene Verordnungen und Vorschriften zu beachten, vor allem im Bereich des Lärm- und Bauschutz. Seit dem Jahr 1994 sind keine Lärmschutzbereiche nach dem Fluglärmschutzgesetz für die Princess Royal Barracks festgelegt worden. Diese Lärmschutzbereiche werden im Regionalplan festgelegt. Bauschutzbereiche sind auch zu beachten. Es kommt zu Baubeschränkungen bei bestimmten Gebäuden, die auf eine bestimmte Höhe und Lage beschränkt werden und bestimmte Höhenbegrenzungen nicht überschreiten dürfen. Dies betrifft die Entfernung, die Höhe und die Lage des Gebäudes innerhalb und außerhalb der Anflugsektoren. Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Gütersloh (FNP 2020) sind die jeweiligen Bauschutzbereiche übernommen worden. Eine umfassende Konversion kann erst dann durchgeführt werden, wenn die Flugnutzung endgültig eingestellt wird und damit die Fluglärm- und Baubeschränkungen aufgehoben werden können (NRW-URBAN (2012): S.13; Stadt Gütersloh (2011): S.13-15). Seit dem Jahr 2003 findet kein geschäftlicher Flugverkehr auf dem Flugplatz der Princess Royal Barracks mehr statt und seit Oktober 2013 wurde der Flugbetrieb offiziell eingestellt. Eine Nachfolgenutzung im Bereich Personen- und Frachtflughafen wird vom Luftverkehrskonzeption des Landes Nordrhein-Westfalens als „unrealistisch angesehen, da bereits mehrere Flug- und Verkehrslandeplätze in erreichbarer Entfernung bestehen“ (Stadt Gütersloh

(2011): S.14). Eine weitere fliegerische Nutzung wäre zusätzlich durch den erheblichen Bedarf an Investoren der dazu gerechnet werden müsste eingeschränkt. Die Idee, nach dem Abzug der britischen Streitkräfte, einen Flugbetrieb aufrecht zu erhalten, ist in naher Zukunft von der Stadt Gütersloh als nicht bedürftig anzusehen (NRW-URBAN (2012): S.11; Stadt Gütersloh (2011): S. 14; Interview. (Schmidt): S. 14).

5.2.7 SWOT-Analyse Flugplatz

Wie auch für die Kaserne Mansergh Barracks, ist für den Flugplatz tabellarisch eine Zusammenfassung der Stärken und Schwächen analysiert worden und wird daraufhin zusätzlich erläutert.

intern	extern
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • große Fläche (im Vergleich mit anderen verfügbaren Flächen) • naturnahe Umgebung 	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • (regionaler) Gewerbeflächenbedarf kann gedeckt werden • Kompensation / Naturschutz kann realisiert werden
<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • (solitäre) Lage • (Straßen-) Anbindung • mögliche Altlasten 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • möglicherweise sinkender Handlungsspielraum der Stadt • (ungewisse) Wirtschaftslage • Größe der Fläche kann Hindernis bei Entwicklung sein

Tabelle 6 : SWOT-Analyse des Flugplatzes

Quelle: Eigene Darstellung mithilfe von Triestram (2012): S.68

Die Größe der Fläche vom Flugplatz kann als erste Stärke gelten, da ihre 363 ha so groß sind, um nicht nur in der Zukunft einen möglichen Gewerbeflächenbedarf abzudecken sondern auch einen Ort anzubieten der den Naturschutz berücksichtigt. Als zweites gilt das Umfeld um den Flugplatz herum, das von landwirtschaftlichen Freiflächen geformt wird, als weitere Stärke. Eine zusätzliche Attraktion bieten die Orte an den Wasserläufen. Die Größe der Fläche kann aber auch ihre negativen Seiten haben und als Schwäche gesehen werden. Es kann sein, dass die Fläche als zu groß wahrgenommen wird und dadurch

Schwierigkeiten entstehen könnten innerhalb von den Versorgungs- und Unterhaltungsbereich der Fläche. Dies würde eine Entwicklung der Gesamtfläche ausschließen. Auch die Distanz zwischen dem Flugzeugplatz und der Innenstadt von Gütersloh könnte nicht unbedingt optimal oder attraktiv für eine spätere Entwicklung sein. Die Entfernung liegt bei fast 6km zum Gütersloher Hauptbahnhof und ca. 6,5km nach Harsewinkel, eine solitäre Lage. Außerdem könnte es auch sein, dass die Marienfelderstraße und die generelle Straßenanbindung für zukünftige Transportwege bei einer späteren Nutzung auf der Fläche als unzureichend angesehen werden. Es könnten auch ungeplante Kosten bei der Auseinandersetzung mit den vorhandenen Altlasten entstehen.

Bei der Betrachtung von zukünftigen Chancen würde für die Fläche Potential bestehen, da theoretisch eine reichliche Menge an Fläche für Gewerbesiedlungen bereitgestellt werden kann, die die Stadt Gütersloh für die nächsten Jahre benötigt und in der Innenstadt nicht anbieten kann. Die Naturschutzbelange könnten daneben durch die unversiegelten Flächen berücksichtigt werden. Durch Artenschutz- und Biotopuntersuchungen könnte sicher gestellt werden, welche Arten es gibt und was genau geschützt werden müsste (Interview (Schmidt): S.100). Neben den Chancen gibt es auch wieder bestimmte Risiken für die Entwicklung des Flugplatzes in nahe Zukunft. Einige stimmen mit den zuvor genannten Risiken bei der Entwicklung des Geländes der Mansergh Barracks überein. Beim Flugplatz kommt im Gegensatz zu Mansergh Barracks die Größe bei der Fläche hinzu. Die Aufbereitung für die Folgenutzung könnte bestimmte Kosten mit sich bringen und teuer werden und dadurch langwierig werden. Ein überzeugendes Konzept für die Fläche könnte fehlen oder von der Stadt Gütersloh und zukünftige Investoren als „nicht passend“ gesehen werden. Dies würde dementsprechend mögliche Investoren davon abschrecken, sich weiterhin für die Fläche vom Flugplatz zu interessieren. Manche Gebäuden, die vorhanden sind, könnten auch für eine zukünftige Nachfolgenutzung als ungeeignet eingestuft werden, was zusätzlich bei der Planung einkalkuliert werden muss (Interview (Schmidt): S. 111-112).

6 Perspektiven für die Konversionsflächen in Gütersloh

Von Oktober 2011 bis Anfang des Jahres 2012 wurden die ersten Ideen für die Nachnutzung der beiden Konversionsflächen gesammelt. Realistische Ideen für den zukünftigen Konversionsprozess standen hier im Fokus. Um diese Ideen zu sammeln und gleichzeitig eine Einschätzung über die Nachnutzungsmöglichkeiten der beiden Flächen zu bekommen, wurden Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen von NRW.URBAN befragt. Diese Ideen wurden innerhalb eines Werkstattverfahrens im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalens gesammelt. Im ersten Schritt erarbeiteten Vertreter der Gütersloher Stadtverwaltung und des Rates der Stadt die lokalen und regionalen Chancen und Probleme ziviler Nachnutzung für beiden Standorte anhand ihrer Kenntnisse zum Ort. Im zweiten Schritt kamen die lokalen Sichtweisen von den regionalen Akteuren und den Eigentümern zur Geltung und wurden kritisch reflektiert. Die Ergebnisse werden hier vorgestellt und mit den SWOT-Analysen aus Kapitel 5 verglichen.

6.1 Optionen für Mansergh Barracks

Für die Nachnutzung der Fläche von Mansergh Barracks wurden einige Vorschläge von den verschiedenen Expertengruppen gesammelt. Die Eigentümer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sahen ein großes Potential für die Nachnutzung im Bereich der Wohnnutzung sowie in der Vermarktung von Büro –und Verwaltungsflächen. Das Offizierskasino soll, mit ihrer Einrichtung aus den Vierziger Jahren des letzten Jahrhunderts, unter Denkmalschutz gestellt werden (NRW URBAN (2012): S.15 & S. 20). Die Experten aus dem Fachbereich Freizeit und Natur-und Landschaftsschutz sehen eine denkbare Möglichkeit für die Nachnutzung durch eine Mischung der Nutzungen Bildung, Wohnen und kleinteiliges Gewerbe. Aufgrund seiner Grünflächen und dem parkartigen Charme soll das Gelände weiterhin so bestehen bleiben wie es ist. Im Bereich um die Dalke könnte möglicherweise ein wichtiges Naherholungsgebiet entstehen. Dabei ist es wichtig zu vermerken, dass eine zusätzliche Bebauung nach Osten hin nicht geduldet wird, sondern das Gelände weiterhin offen gehalten werden soll (NRW URBAN (2012): S. 20). Die Experten aus dem Bereich Wirtschaft, Handeln und Marketing sehen genauso wie die Fachleute aus dem Bereich des Natur-und Landschaftsschutzes ein Potential innerhalb einer Mischnutzung der Fläche durch Wohnen, Bildung,

Dienstleistungen und Gewerbe. Für die Naherholung soll zusätzlich ein Erlebnispark für die Fläche in Frage kommen (NRW URBAN (2012): S.21).

Die Leitlinien für die Umnutzung der Nachrichtenkaserne Mansergh Barracks sind auf kommunaler und regionaler Ebene gleich bewertet worden. Die Fläche wird als innenstadtnahe Potentialfläche bewertet und auf der Konversionsfläche soll zukünftig ein Hochschulquartier errichtet werden. Zusätzliche Ziele für die Umnutzung sollen dabei beachtet und erfüllt werden:

- Markante Raum- und Freiflächenstrukturen sollen bei der zivilen Nachnutzung erhalten bleiben
- Gründung von Hochschul- und Bildungseinrichtungen (mit kulturellen und gastronomischen Angeboten)
- Gründung innovativer Wohnformen – für temporäres Wohnen und studentisches Wohnen
- Ansiedlung von Einrichtungen für die (Hochschul-) Bildung, Forschung, Entwicklung, Büros
- Bestehende Freiflächenstrukturen sollen durch Grünvernetzungsstrukturen und den Ausbau der Fuß- und Radwege (Anbindung an das Emssystem und zur Innenstadt) weiterentwickelt werden
- Erweiterung der Sportnutzung: Bau einer Eissporthalle oder Bau eines Sportzentrums mit Sporthotel (NRW URBAN (2012): S.4 ff)

Bei der Betrachtung der vorherig genannten SWOT- Analyse und der jetzigen aufgelisteten Ziele für die Umnutzung der Fläche aus der Sicht der Stadt Gütersloh und verschiedene Experten, fallen einige Gemeinsamkeiten auf. Die Stärken und Chancen aus der SWOT-Analyse stimmen größtenteils mit den Ideen der Experten überein. Beide Auswertungen sehen die vorhandene Lage als profitabel für die Kaserne und sehen Chancen im Bereich der Nachfrage von Wohn- und Gewerbeflächenbedarf. Die Gebäudebestände sollen so gut wie möglich erhalten bleiben, aber wie von beiden Seiten schon angedeutet worden ist, ist momentan die Konstellation der Bausubstanz noch nicht genau bekannt. Dies kann endgültig überprüft werden nachdem die letzten britischen Streitkräfte das Kasernengelände in 2018/2019 verlassen haben.

6.2 Aussichten für den Flugplatz

Für den Flugplatz wurden die gleichen Expertengruppen nach ihren Meinungen für eine potentielle Nachnutzung der Fläche des Princess Royal Barracks gefragt. Im Gegensatz zu der Fläche der Nachrichtenkasernen Mansergh Barracks, mussten die Experten mit einem Gelände, das zehnmal so groß ist wie das von Mansergh Barracks, arbeiten und sich bei der Bewertung ihres Nachnutzungspotentials einigen. Die Experten aus den Bereichen des Natur- und Landschaftsschutz, Freizeit (Fachbereich Umweltschutz der Stadt GT); Wirtschaft, Handel und Marketing und die Eigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA) konnten sich zusammen mit der Stadt Gütersloh auf kommunaler Ebene für die Nachnutzung des Flugplatzes Princess Royal Barracks auf folgende Aspekte einigen:

- Eine dauerhafte Wohnnutzung, das Betreiben von Einzelhandel sowie die Wiederaufnahme des Flugbetriebs ist größtenteils für das Gelände auszuschließen

Folgende Optionen wären möglich:

- Gewerbenutzung: Teile des militärischen Geländes (nördlicher Bereich) sollen eine Ansiedlung von kleinteiligen Gewerben ermöglichen – es darf aber bei einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung nicht zu Störungen für Wohngebiete führen
- Verbesserung der Verkehrsanbindung: vorhandener Bahnanschluss soll wieder aktiviert werden, kontroverse Frage über die Notwendigkeit eines neuen Autobahnzubringers an die A 2 und die A 33 bleibt bestehen
- Entwicklung eines großflächigen Naturschutzareals, um die geschützten Flächen zu sichern
- Standort für Ressourcen schonende Energiegewinnung (großflächige Windkraft- und Photovoltaikanlagen)
- Ansiedlung von Einrichtungen für die Forschung und Entwicklung im Bereich erneuerbare Energien
- Potentielle Verwendung als örtliche und regionale Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in Gütersloh und die umliegende Region

- Sondernutzung im Bereich der Naturverträglichkeit: Benutzung der Fläche für Freizeitpark, Tierzucht oder Landwirtschaft

Auf regionaler Ebene wurden einige Leitlinien zusammengestellt:

- Die Gewerbenutzung ist von zukünftigen Erschließungen abhängig
- Temporäres Wohnen wäre möglich (Wohnnutzung in touristischer Form oder im Sinne von Bildungseinrichtungen)

Die Grundthese dieser Aussagen und die Ideen aus der Werkstatt sind, dass die Fläche des Flugplatzes eine Dimension anbieten kann, um eine Entwicklung zu ermöglichen, wo mehrere Nutzungsbausteine wie Gewerbe, Grünraumentwicklung, Energiegewinnung und Freizeit gleichzeitig und sich nicht störend entstehen könnten. Über den Umgang der vorhandenen Flugrechte gab es aber unterschiedliche Meinungen. Die Argumentationen reichten vom Aufrechterhalten der Flugrechte bis hin zur Beendigung des Flugbetriebes und somit der Aufgabe der Flugrechte (NRW URBAN (2012): S.4 ff).

Zusammenfassend kamen, aus den entwickelten Visionen der Werkstätten für den Standort Flugplatz, zwei Hauptrichtungen zum Vorschein. Als erstes wurde sich darauf geeinigt, dass weite Teile des Flugplatzgeländes zum Schutz von Biotopen und Landschaft grün bleiben werden. Es könnte sogar vorkommen, dass versiegelte Teilbereiche als Ausgleichsflächen dem Naturschutz zugeführt werden. Zweitens wurde zugestimmt, dass dieses Gelände eine Chance für gewerbliche Nutzung anbietet. Diese Ansiedlungen können aus kleinteiligen Betriebsstrukturen (Handwerksbetriebe) oder Anlagen für die Gewinnung und Erforschung von ressourcenschonender Energie und regenerativen Energien bestehen. Die Bereiche für die zukünftige gewerbliche Nutzung werden sich voraussichtlich entlang der Marienfelder Straße ansiedeln. Zusätzlich wird noch geklärt, ob die vorhandenen Gebäude in Zukunft weitergenutzt werden dürfen (NRW URBAN (2012): S. 39).

Die Visionen der Experten stimmen, wie bei der Kaserne Mansergh Barracks, mit einigen Punkten der SWOT-Analyse überein. Es wird eher ein Potential innerhalb der Flächengröße gesehen als ein Risiko. Um ein Risiko zu umgehen, würde die Aufteilung der Fläche in verschiedene Nutzungsbausteine erfolgen. Die Chancen für die Fläche werden so eingeschätzt, dass der Gewerbeflächenbedarf und gleichzeitig der Naturschutz abgedeckt werden können. Die Experten empfinden

auch, dass eine potentielle Schwäche bei der Verkehrsanbindung und der solitären Lage besteht. Aber sie wollen diesen Punkt verbessern, indem die vorhandene Bahnanbindung des Flugplatzes wieder verwendet werden soll und somit wieder eine aktive Rolle für den gewerblichen Bedarf spielt. Natürlich sind nicht alle Risiken zu umgehen oder können nicht beeinflusst werden, wie zum Beispiel die Wirtschaftslage/-entwicklung, aber die Stadt Gütersloh versucht mit präzisen Vorgehensweisen und mit den Ideen aus den Werkstätten, die potentiellen Risiken so gut wie möglich zu beseitigen.

7 Konzepte für die Nachnutzung der Kasernen

In diesem Teil der Arbeit werden für die beiden Kasernen Entwicklungsstrategien anhand von plausiblen Annahmen entwickelt. Es werden für beide Konversionsflächen eigenständige Szenarien entwickelt, die prognostizieren sollen, welche Handlungsoptionen es für den zukünftigen Konversionslauf geben könnte. Als Grundlage werden dabei die Stärken-Schwächen-Analysen und die Meinungen der Experten aus den Werkstätten dienen.

7.1 Szenarien für die Nachnutzung der Mansergh Barracks

Für die Nachrichtenkasernen dienen die Ideen von den Experten im Bereich der Gründung von Hochschul- und Bildungseinrichtungen (mit kulturellen und gastronomischen Angeboten) und die Ansiedlung von Einrichtungen für kleinteiliges nicht-störendes Gewerbe, wie Forschungs- und Entwicklungsplätze und Büros als Inspiration für die eigenständige Entwicklung der verschiedenen Szenarien für die Nachnutzung der Kasernenfläche. Die Fläche wurde in neun Bereiche eingeteilt und jeweils mit einer Zahl gekennzeichnet, wie Abbildung 32 auf der folgenden Seite zeigt. Jede Zahl entspricht einer Handlungsoption, die entweder zu dem Szenario Hochschulquartier gehört oder zu dem der Einrichtung von Gewerbeflächen. Die eigenständigen Ideen wurden anhand von persönlichen Erfahrungen und Gesprächen mit den Lehrkräften an der King's School und durch den Vorteil, das Gelände persönlich zu kennen, kreiert. Die jeweiligen Bereiche werden folgendermaßen eingeteilt:



Abbildung 32: Einteilung des Geländes von Mansergh Barracks in 9 Szenarien Quelle: Eigene Darstellung mithilfe von Google Maps

Bereich 1: In diesem Teil der Kaserne befindet sich eine Kunstrasenfläche, die fürs Feldhockeyspielen von der King's School benutzt wird, ein Rugby Spielfeld, eine Laufbahnstrecke, ein Spielfeld für Netball (basketballähnliches Mannschaftsspiel, das hauptsächlich von Mädchen und Frauen gespielt wird und aus englischsprachigen Raum stammt), eine kleine Turnhalle und eine Rasenfläche. Diese Sportbereiche könnten, von Studenten einer zukünftigen Fachhochschule oder von der bestehenden Geschwister-Scholl-Schule (Realschule), die sich auf der gegenüber-liegenden Seite der Dalke und außerhalb des Geländes befindet, weiter verwendet werden. Mithilfe einer Zugangsbrücke, die durch den gelben Strich im nordöstlichen Bereich der Zone gekennzeichnet ist, könnte ein Zugang für die Schule auf das Gelände ermöglicht werden. Durch das Anbringen von Sicherheitstoren, an beiden Seiten des Ufers, könnte der Sportsbereich vor Außenbeschädigungen sicher gehalten werden.

Bereich 2: Hier befindet sich das Gebäude „The Officer's Mess“ (vgl. Kapitel 5.1.2, Abbildung 11) das von der Stadt Gütersloh unter Denkmalschutz steht. Das Offizierskasino könnte später als exklusives Hotel (Sporthotel) und Veranstaltungsort für Hochzeiten, Firmen und andere Feierlichkeiten weiter entwickelt werden. Mit seiner Anzahl an verschiedenen Räumen würde das Gebäude ausreichende Unterkunft zur Verfügung stellen können und mit ihrer Großkücheneinrichtung, die zweckgebaut für große Events ist, könnten die zukünftigen Gäste reichlich versorgt werden. Das Offizierskasino besitzt seine

eigenen Squash-Plätze und Tennisplatz, die den Gästen eine sportliche Freizeitbeschäftigung bieten könnten. Zudem hat das Grundstück eine sehr gut gelegene Lage, die eine Anbindung an die Autobahn A2, über die Hauptstraße bietet. Veranstaltungen wie Abschlussbälle der nahgelegenen Hochschulen oder von Tanzschulen in Gütersloh könnten dort zusätzlich gehalten werden. Das Gebäude könnte auch als Sporthotel, für zukünftige Vereine aller Sportrichtungen, durch die Sportanlagen die innerhalb der Kaserne vorhanden sind, dienen. Dabei müsste nur in Betracht gezogen werden, dass in Marienfeld das Hotel Klosterpforte, ein 4 Sterne Sportshotel, schon existiert und wie die Konkurrenz zwischen den beiden Sportshotels in naher Zukunft verlaufen könnte.

Bereich 3: Werkstätten für Autos und eine Reparaturwerkstatt befinden sich in diesem Bereich. Diese Flächen könnten neue Geschäftsmöglichkeiten für manche Firmen anbieten, die Autowerkstätte und Trainingsgebiete für zukünftige Mechaniker neu gründen möchten. Ein Ausbildungsplatz für Mechaniker könnte hier entstehen. Es gibt Gruben für die Inspektion von Fahrzeugen, die für PKWs und LKWs genutzt werden können. Diese Werkstätten wurden genutzt, um die ehemaligen britischen Militärfahrzeuge zu reparieren und dient für die Inspektion der Fahrzeuge, bevor sie in die Kriegsgebiete geschickt worden sind. Das bedeutet diese Anlagen halten ein Gewicht von einem kleinen LKW bis hin zu einem militärischen Panzer aus. Diese Anlage wäre auch ein zusätzlicher Trainingsort für die Ausbildung von LKW-Mechanikern.

Bereich 4: Hier existieren Räume oder Zimmer, die für zukünftige Büros geeignet wären. Es gibt Büroflächen, die eine Entwicklungsfläche für kleine Geschäfte, für Forschungsbüros, für eine Rechtverwaltung, für Büros einer kleinen Industrie oder im Bereich einer Hochschuleinrichtung, Räume für Kunstausstellungen, für Prüfungsämter oder für die Registrierung der Studenten ermöglichen könnten.

Bereich 5: In diesem Umfeld befinden sich Gebäude, die für die zukünftige Nutzung der Fläche als Fachhochschule oder Universitätscampus ideal wären. Es befinden sich im südlichen Teil des Bereichs, Wohnungsblöcke die ausschließlich für Unterkunftszwecke gebaut sind. Dort wohnen auch noch zurzeit einige Schüler der King's School und manche Soldaten, die noch auf dem Kasernengelände arbeiten. Diese Wohnblöcke könnten in Studentenwohnhäuser umgebaut werden, und somit eine Unterkunft für zukünftige Studenten die für ihre zukünftigen Ausbildung international nach Gütersloh kommen würden, bieten. Gegenüber von den Wohnblöcken, auf der anderen Straßenseite,

befindet sich eine kleine Kantine mit Essenssaal. Dies könnte zukünftig nicht nur für die Studenten, die auf dem Gelände wohnen, sondern auch für die pendelnden Studenten als Verpflegungsort dienen. Es könnte aber auch als eine Kantine oder Mensa für zukünftigen Mitarbeiter einer Firma oder Werkstatt dienen.

Bereich 6: Diese Zone beinhaltet das Schulgelände der King's School. Das ganze Gebiet ist bereits ausgestattet als Lernumgebung für Schüler oder Studenten, das zukünftig für eine weiterführende Schule oder einen Universitätscampus genutzt werden kann. Dies kann anhand von den Gebäuden, im südlichen Bereich, die Klassenzimmern beinhalten und teilweise mit Beamer und White Boards ausgestattet sind ermöglicht werden. Es gibt Computerräume, Chemie- und Biologielaboren, eine Küche für das Fach Hauswirtschaft, zwei Sporthallen mit Umkleidekabinen, einen Musikcenter für den Musikunterricht und das Erlernen eines Instrumentes, ein kleines Theater im nordöstlichen Bereich des Schulgeländes, wo einmal im Jahr ein Musical von den Schülern aufgeführt wird und aber auch gleichzeitig als kleines Kino dienen kann, Lehrerzimmer, eine Aula und zusätzlich eine Mensa mit Küche für die Verpflegung der Schüler. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Gebäude, mit einem kleinen Einkaufscenter (so ähnlich wie Edeka) und Parkplätze für Busse. In dem Gebäude mit dem kleinen Einkaufscenter, gäbe es auch die Möglichkeit dies zu erweitern, wodurch hier ein kleiner Pub oder Gastronomie für die Studenten entstehen könnte, was aber auch gleichzeitig einen Arbeitsplatz für die Studenten anbieten würde. Im westlichen Teil befindet sich zurzeit eine kleine Zahnarztpraxis. Diese könnte übernommen werden und kann später als Berufsausbildungsort für die Lehre innerhalb der Zahnmedizin dienen. Das Schulgelände könnte somit auch als zukünftige Berufsschule dienen.

Bereich 7: Das Schulgelände der Haig School (Grundschule) könnte als Grundschule oder als Kindergarten weiter verwendet werden. Dies könnte vor allem für die Studierenden oder auch für Dozenten, Professoren oder Lehrkräfte, die Kinder haben, eine Betreuungsmöglichkeit für ihr Kind während ihrer Ausbildungs- und Arbeitszeit bieten. Es könnte zusätzlich auch als Ausbildungs- und Arbeitsort für zukünftige Kindergärtnerinnen dienen. Eine andere Option wäre das Schulgebäude umzustrukturieren, sodass Konferenzräume für Geschäftstreffen oder Fortbildungen, mit Unterkunftsmöglichkeiten, die für Bereich 5 angesprochen wurden entstehen könnten.

Bereich 8: Hier befinden sich Sportplätze, die genügend Platz anbieten für 5 Fußballfelder. Sie können für den Sportunterricht oder sportliche Aktivitäten (Universitäts- oder öffentlicher Vereinsgebrauch) genutzt werden. Es könnten auch internationale Sportevents, wie zum Beispiel Fußballturniere zwischen verschiedenen Hochschulen, Universitäten oder Vereinen auf dem Sportgelände stattfinden oder kleine Festivals, die von Studenten organisiert sind, wie zum Beispiel International Culture Events, Food Festivals, Konzerte von Studenten für Studenten für Spenden oder Aktionen der Hochschule oder Gemeinden. Innerhalb der Expertengespräche von der Stadt Gütersloh wurde erwähnt, dass auf der Fläche voraussichtlich nicht gebaut wird, deswegen werden Ideen für Wohnraumentwicklung oder Entstehung von landwirtschaftlichen Flächen nicht weiter erwähnt.

Bereich 9: In diesem letzten Bereich befinden sich Gebäude mit Garagen- und Lagereinrichtungen. Dort wurden die ehemaligen Militärfahrzeuge (PKW, LKW und Panzer) gelagert. Über den Lagerbereich befinden sich einige Räume, die für Büros oder Konferenzräume ausgestattet werden können. Früher wurden die Räume für die britischen Pfadfindergruppen benutzt. Diese Gebäude könnten Platz für bestimmte gewerbliche oder industrielle „Start-Up“-Projekte, die einen Ort suchen um ihre Firma oder Kampagne zu starten oder die mit anfänglichen Problemen bei der Finanzierung oder Startkosten haben, ermöglichen.

Es ist nicht die Intention, dass neue staatliche Hochschulen in Zukunft von der Landesregierung gegründet werden sollen, sondern es geht mehr darum die verschiedenen Schulen, die für den Standort Gütersloh schon vorhanden sind, zu mobilisieren und Potentiale für diese zu kreieren. Wie in Kapitel 3.1.4 erwähnt wurde, hat die Stadt bereits Hochschulen in den Bereichen Ökonomie und Management, sowie eine Zweigstelle der Fachhochschule Bielefeld in Wirtschaftsingenieurwesen und Mechatronik. Es gäbe die Möglichkeit, dass sich diese Bildungseinrichtungen in Zukunft ausbreiten könnten und sich auf der Fläche der Nachrichtenkasernen niederlassen könnten. Eine Verbesserung der regionalen Potentiale im Bildungssektor für den Standort Gütersloh könnte dazu beitragen, dass sich die Stadt in Zukunft als starker Wirtschaftsstandort weiterentwickelt. Dies würde zusätzlich eine positive Auswirkung auf den demographischen Wandel haben. Ein attraktives Campusquartier könnte vor allem für junge und gut ausgebildete Menschen einen Grund sein, sich in Gütersloh niederlassen zu wollen, anstatt fürs Studium wegzuziehen. Es würde sie an die Stadt binden und die Folgen des demographischen Wandels in naher Zukunft abdämpfen. Es könnte aber auch zusätzlich positive Konsequenzen auf

die lokale und regionale Wirtschaft haben, indem das Quartier eine Gelegenheit anbietet Fachkräfte an einem gut strukturierten Bildungsstandort auszubilden. Dadurch könnte einem Fachkraftmangel in bestimmte Unternehmen und einem Mangel an Ausbildungsplätzen vorgebeugt werden.

Es muss aber in Betracht gezogen werden, dass eine alleinige Ansiedlung von Bildungseinrichtungen nicht ausreichen würde um eine nachhaltige Stadtentwicklung verwirklichen zu können. Das Leitbild für eine solche Fläche wäre eine städtebauliche Durchmischung. Das bedeutet eine funktionale Mischung muss innerhalb des Quartiers stattfinden, durch Verflechtungen der Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Versorgung. Hinzu kommen die Funktionen Bildung und Erholung. Die nachhaltige Stadtentwicklung hat dementsprechend die Leitbilder der „Stadt der kurzen Wege“ oder auch die „kompakte Stadt“ nach J. Jessen (2000/2005), da die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, sich Bilden, Einkaufen und Erholen ähnlich abgedeckt werden (Heineberg (2017): S.143-144). Durch eine mangelnde Nutzungsmischung könnte sich der Standort von der Stadt abgrenzen und sich nicht in das eigentliche Siedlungsgefüge integrieren. Deswegen sollten die Bildungseinrichtungen durch weitere Nutzungen ergänzt werden, falls die Nachrichtenkasernen sich in ein Hochschulquartier verwandeln sollte. Für die Fläche des Mansergh Barracks wären die drei Funktionen im Bereich Bildung, Wohnen und Gewerbe am geeignetsten, da in Gütersloh momentan ein hoher Bedarf für Wohnraumflächen und Gewerbeflächen besteht (Interview Schmidt und Zirbel S.100). Wenn ein Bildungsquartier entstehen sollte, wäre der Bedarf an Wohnflächen für die jungen Personen, ohne festem oder geringem Einkommen, sehr hoch. Deswegen könnten die bestehenden Wohnblöcke als preiswerte Studentenwohnungen weitervermittelt werden. Um das Quartier attraktiv zu gestalten müssten weitere Nutzungen hinzukommen, die zukünftige Studenten oder Arbeitgeber ansprechen könnten. Beispiele wären kleine Gewerbe oder Geschäfte für den täglichen Bildungsbedarf, wie Copyshops, IT-Dienstleistungen oder Schreibwaren- und Bücherläden. Um die Freizeit- und Versorgungsbedürfnisse zu decken müssten Betriebe aus der Gastronomie vorhanden sein, wie zum Beispiel Restaurants, Cafés, Kneipen und kleine Supermärkte (Edeka, Aldi). Um als Quartier funktionieren zu können, braucht die Fläche eine gewisse Urbanität. Hier lässt sich die Urbanität bei der Umsetzung in verschiedene Maßnahmen planen, wie zum Beispiel in verschiedene Funktionen. Einmal in bauliche Dichte (definiert das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes) sowie in sozialen Dichten (bezieht sich auf die Anzahl der

Menschen und ihre Aktivitäten) für das Quartier. Zu diesem Punkt kommt auch die urbane Gestalt hinzu. Die architektonische Gestaltung im Quartier sowie ihr Baustil und ihr Grad an Repräsentation spielen eine starke Rolle in der urbanen Wirkung der gebauten Struktur. Aber es muss beachtet werden, dass die Urbanität nur begrenzt planbar ist. Es ist im weitesten Sinne wichtig einen Quartier zu bilden, das funktionsfähig ist und gleichzeitig ansprechbar ist (Reicher (2014): S.10-12).

Was ist aber mit den Menschen die sich außerhalb des Quartiers beschäftigen? Um eine erfolgreiche Quartiersentwicklung garantieren zu können, müssen die Angebote so gestalten werden, dass auch für Menschen außerhalb des Quartiers ein gewisses Interesse entstehen kann sich auf dem Quartier aufhalten zu wollen. Das bedeutet der Standort soll sich nicht von der restlichen Stadt abgrenzen, sondern sich öffnen und integrieren lassen. Dies wäre anhand von den Sportplätzen und bauliche Anlagen für sportliche Nutzungen (Turnhallen) möglich. Diese Plätze könnten öffentlich von der Geschwister Schule, auf der gegenüberliegenden Uferseite des Kasernengeländes im nördlichen Bereich, genutzt werden und von ortsansässigen Sportvereinen. Das Quartier muss dementsprechend ansprechbar sein, nicht nur für Studenten, sondern für alle Altersklassen. Um generell ein Projekt für die Nachnutzung des Quartiers ausführen zu können, ist eine gute Vermarktung des Geländes nötig und es müssen gewisse Gespräche mit Investoren geführt werden. Die positiven Qualitäten der Fläche sollten im Vordergrund stehen, damit ein gutes Image entwickelt werden kann. Eine positive Eigenschaft der Fläche, wäre ihre Lage innerhalb der Natur oder im „Grünen“. Durch ihre natürliche Umgebung könnten umweltfreundliche Bautechniken und eine hohe Energieeffizienz dazu beitragen, die Fläche in ein angenehmes Licht zu rücken. Die Fläche könnte ihr Image zusätzlich modernisieren indem sie eine „Autofreie-Zone“ anbietet oder nachhaltige Fortbewegungsmittel fördert, wie beispielweise das Fahrrad. Die Nachhaltigkeit könnte außerdem durch das Anbauen von Grünflächen, wie zum Beispiel das Betreiben von kleine Kräutergärten für die Verpflegung innerhalb der Gastronomie und für Bildungsstandards (zum Beispiel für den Biunterricht) unterstützt werden. Es wäre vergleichbar mit der Idee des Gartenstadt-Modells von Ebenezer Howards (1898), wo die Fläche durch aufgelockerte und durchgrünte Bebauung eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen könnte (Heineberg (2017): S.128; vgl. Triestram (2012): S.60). Ein paar von Howards Ideen könnten vielleicht für das Szenario Hochschulquartier übernommen werden.

7.2 Szenarien für die Nachnutzung des Flugplatzes

Für den Flugplatz dienten die zwei Hauptrichtungen von den Experten als Hilfestellung für die eigenständige Entwicklung der Nachnutzungskonzepte. Die zwei Richtungen beziehen sich einmal auf die Idee Teile des Flugplatzgeländes zum Schutz von Biotopen und Landschaft grün bleiben zu lassen und zweitens das Gelände als Chance für gewerbliche Nutzung zu nutzen. Die Fläche wurde ebenfalls in neun Bereichen eingeteilt, mit Ausnahme eines zehnten Bereichs, der sich aber außerhalb der Flächengrenzen befindet. Die Bereiche eins bis neuen wurden jeweils mit einer Zahl gekennzeichnet, die auf der Abbildung 33 verdeutlicht werden. Jede Zahl entspricht eine Handlungsoption, die entweder zu dem Szenario Naturschutz oder Freizeit gehört oder zu dem der Einrichtung von Gewerbeflächen. Die eigenständigen Ideen wurden ebenfalls anhand von persönlichen Erfahrungen und durch den Vorteil, das Gelände persönlich zu kennen, kreiert. Die jeweiligen Bereiche werden folgendermaßen eingeteilt:

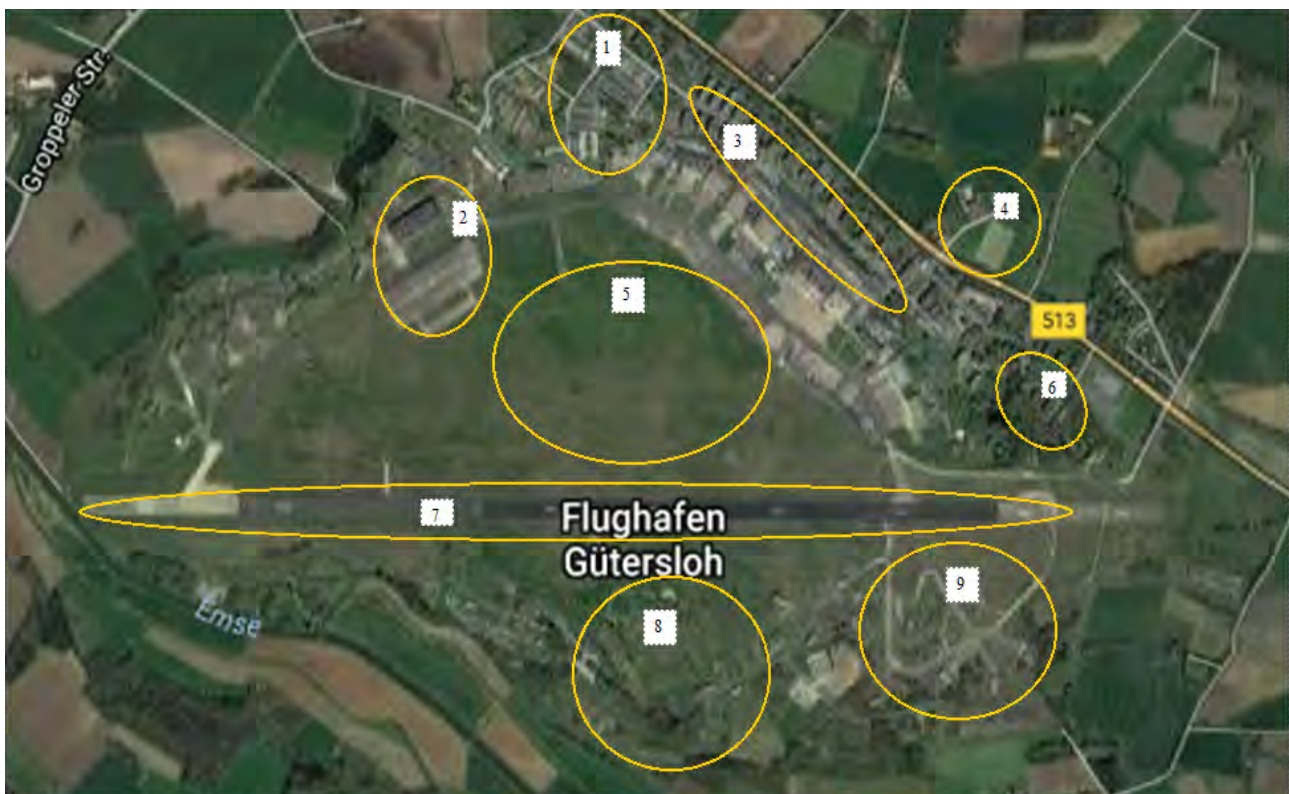


Abbildung 33: Einteilung des Geländes vom Flugplatz in 9 Szenarien

Quelle: Eigene Darstellung mithilfe von Google Maps

Bereich 1: Wie zuvor von den Experten vorgeschlagen wurde, könnten die Gebäude in diesem Bereich für die Ansiedlungen von kleinteiligen Betriebsstrukturen (Handwerksbetriebe) oder Anlagen für die Gewinnung und Erforschung von ressourcenschonender Energie und regenerative Energien geeignet sein. Es könnte für Büroflächen, Werkstätten oder Autogaragen genutzt werden. Auf der Fläche wurden im Jahr 2011 neue Wohnblöcke für die Unterbringung der britischen Streitkräfte errichtet. Diese Blöcke könnten für Studenten genutzt werden, falls diese Fläche zukünftig als Ausbildungsort genutzt wird. Ein fachbasiertes Ausbildungszentrum könnte für die Berufe Bauingenieure, Elektriker und Klempner existieren. Die Gebäude könnten für die Ausbildung der genannten Berufe verwendet werden, indem die Auszubildenden Theorie- und Praxiserfahrungen innerhalb einer Firma, die sich dort angesiedelt hat, sammeln könnten, wie zum Beispiel eine kleine Partnerschaft von der Firma Miele. Diese Ausbildungsorte, die vielleicht von lokalen Firmen gestiftet oder gegründet worden sind, würden die Möglichkeit anbieten Jugendlichen mit einer vernünftigen Lehre auszubilden. Diese Lehrzeit könnte Tagungstrainings oder relevante Qualifikationen anbieten, damit die späteren Auszubildenden einen Arbeitsplatz in der Branche einer der Firmen, die dort repräsentiert werden bekommen könnten.

Bereich 2: In dieser Zone befindet sich der große Hangar (eine große Halle aus Metall, Holz, Beton oder ähnlichem Material die für die Unterbringung von Flugzeugen aller Arten war, wie zum Beispiel Hubschrauber oder Luftschiffe) und einem großen Betonbereich drumherum. Der Hangar könnte zukünftig in einen Freizeitpark umgestaltet werden. Dort könnte ein abenteuerlicher Freizeitpark mit umfangreichen Kletterwänden und Wänden fürs Bouldern, mit einer Go-Kart-Rennbahn, mit einer Trampolinfläche, mit einer High-Wire Zone, mit einem Lasertag Bereich oder eine Fläche fürs Paintball spielen für drinnen und draußen entstehen. Der Hangar könnte in verschiedene Räume eingeteilt werden, die aber nebeneinander existieren und harmonisieren könnten. Draußen vor dem Hangar könnte der Betonbereich als Parkplatzfläche für die zukünftigen Besucher dienen. Eine weitere Idee für die externe Gras- und Betonflächen wäre eine Off-Road- oder Fahrsicherheitstraining durch bestimmte Trainingsangebote des ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil Club). Dies könnte zum Spaß oder fürs Fahrtraining durchgeführt werden. Die Betonfläche wäre geeignet für Anti-Schleuderübungen auf speziellen Gleitfolien, wo Besucher mit ihren eigenen Fahrzeugen Fertigkeiten erwerben, die Ihnen künftig das Leben retten könnten.

Bereich 3: Reichliche Versorgung an Wohnhausblöcken, die für einzelne Personen als Arbeits- und Wohnzimmer dienen. Diese Wohnhäuser könnten für zukünftige Auszubildende oder für Studenten genutzt werden oder die Wohnblöcke könnten als eine Art Jugendherberge für die Unterkunft von Besucher auf der Kasernenfläche verwendet werden. Die Wohnblöcke besitzen kleine Kantinen und in ihrer Umgebung befinden sich kleine Kneipen und ein kleines Einkaufscenter für die Verpflegung. Zur aktuellen Zeit könnten die Wohnblöcke aber auch als Unterkunft für Flüchtlinge dienen.

Bereich 4: Außerhalb des Geländes, gegenüber von dem Haupteingang, befindet sich eine Sporthalle mit kleinem Geräteraum und Turnhalle. Es gibt Hallen für Badminton und für die Sportart Squash. Zusätzlich bietet die Fläche Fußballfelder und Kunstrasenflächen für alle Sportarten. Diese Sporthalle und die Sportfelder könnten an Sportvereine aus den nahliegenden Gemeinden für ihre sportlichen Aktivitäten vermietet werden oder es könnte Ideal für verschiedene Sportevents von den umliegenden Kommunen genutzt werden.

Bereich 5: Die große Ausdehnung an Grasflächen könnte zum Teil in Campingplätze für zukünftige Radfahrer entwickelt werden, die anhand von den verschiedenen Ausgängen, die sich in der Nähe von öffentlichen Straßen befinden, Zugang zu dem Gelände gewährleisten könnten. Außerhalb des Flugplatzes und entlang der Umzäunungen befinden sich verschiedene Radwege, die für alle zugänglich sind. Diese Radwege reichen von Gütersloh bis hin zu Sassenberg. Es würde eine Attraktion für den zukünftigen Tourismus innerhalb des Bereichs für Radtouren anbieten. Eine zusätzliche Attraktion, der den Tourismus prägen könnte, wären die ehemaligen Flugzeuggebäude mit dem Tower. Diese könnten in ein Museum verwandelt werden, das für zukünftige Generationen interessant sein könnte, sich über die Geschichte und den ehemaligen militärischen Nutzen des Geländes zu informieren. Dadurch würde das Gelände mit seiner Geschichte für die zukünftigen Generationen in Gütersloh aber auch für die Menschen, die in der heutigen Zeit noch dort wohnen nicht in Vergessenheit geraten. Es könnte aber auch, wie schon erwähnt in Bereich 2, für ein Fahrerlebnis in Off-Road dienen oder man könnte dieses Gelände für Sportaktivitäten wie Bogenschießen benutzen.

Bereich 6: Wie auch in Mansergh Barracks befindet sich ein Offizierskasino auf dem Gelände vom Flugplatz. Um das Gebäude herum befinden sich weitere Wohnblöcke mit Einzelzimmern. Das Offizierskasino könnte auch in ein kleines Hotel oder in einer Art geschichtlicher Jugendherberge verwandelt werden, da einige Zimmer mit Wandbemalung aus dem 2. Weltkrieg und mit bestimmten Waffen und Architektur geschmückt sind, die noch an die militärische Vergangenheit erinnern. Die Raumausstattung bietet Zimmer für größere Veranstaltungen wie Hochzeiten, Abschlussbälle oder Konferenzen, da es mit einer großen Küche für die Gastronomie ausgestattet ist. Was aber vielleicht nicht so vorteilhaft ist wie bei Mansergh Barracks ist das Fehlen der Anbindung an die Autobahn A2.

Bereich 7: Hier befindet sich die alte Start- und Landebahn der ehemaligen britischen Luftwaffe. Dieser Bereich könnte für das Fahrsicherheitstraining von Motorrädern genutzt werden. Die Motorradfahrer könnten die Leistung ihrer Motorräder ausprobieren, vor allem wenn während des Sommers ein wöchentliches Motorradtreffen außerhalb des Kasernengeländes stattfindet. Sie könnten das wöchentliche Treffen auf dem Gelände des Flugplatzes halten, es könnte jedoch vielleicht zu Problemen wegen der Verursachung von Lärmbelästigung kommen. Aber wenn das Treffen nur auf einmal die Woche oder einmal im Monat begrenzt werden würde, könnte eine Geschäftsmöglichkeit entstehen. Geschwindigkeitstest könnten für Rennfahrer oder für das Fahrsicherheitstraining ausprobiert werden.

Bereich 8: Auf dieser Fläche befindet sich ein ehemaliger Golfplatz mit Golfübungsplatz und kleine Hütte für die Verpflegung. Der Golfplatz besitzt 9 Löcher und könnte wieder saniert werden. Er könnte öffentlich genutzt werden und würde einen Golfplatz für zukünftige Vereine anbieten.

Bereich 9: So ähnlich wie für die Bereiche 2 und 5 schon vorgeschlagen wurde, könnte diese Fläche für alle Fahrzeugarten (Auto, PKW, Bus, LKW) als Ort fürs Fahrsicherheitstraining dienen ohne dabei Wohnbereiche zu stören. In der Vergangenheit haben auf dieser Fläche auch Motorsportrennen stattgefunden. Vielleicht könnten in der Zukunft, die ehemaligen Motorsportrennen, von lokalen Vereinen weitergeführt werden.

Bereich 10: Dieser Bereich beschreibt die ganze Straße, die sich entlang der Grenze befindet, um das ganze Gelände des Flugplatzes herum. Diese Straße könnte fürs Inlineskaten oder Radfahren genutzt werden oder als eine Laufstrecke für Jogger dienen.

Bei der zuvor erarbeiteten SWOT-Analyse in Kapitel 5.2.7 und mit den Ideen aus Kapitel 6, konnten für den Flugplatz zwei Hauptszenarien für die Fläche herausstechen. Der Flugplatz spielt eine besondere Rolle für die Stadt Gütersloh, da ihre Größe und die Lage der Fläche für zukünftige Unternehmen, wegen dem hohen Bedarf an Fläche und der gegebenen ruhigen Lage interessant sein könnte. Es ist somit ein begehrter Standort für produzierende Gewerbe, Büronutzungen und Dienstleistungen. Es bietet genügend Raum für einen breiten Branchenmix aus Unternehmen, die von klein bis groß rangen und die Nähe zu einander schätzen und vor allem die gegebene Infrastruktur des Flugplatzes nutzen können. Das bedeutet, für die zukünftigen Unternehmen wäre es denkbar für die vorhandenen Hangars und Hallen auf dem Flugplatz eine Nachfolgenutzung zu finden. Es wäre auch denkbar, dass sich auf der Flugplatzfläche Unternehmen ansiedeln, die von dem vorhandenen Gleisanschluss und den großräumigen Platzverhältnissen profitieren könnten. Der Gleisanschluss und somit der Schienenverkehr, würde einen Transportweg für Unternehmen oder Betriebe, die mit große Lasten arbeiten und diese schnell transportieren und verfrachten müssen anbieten. Sie könnten somit den längeren Straßenverkehr umgehen und den Weg für den alltäglichen Verkehr freilassen. Es würde einen erhöhten Verkehrsaufkommen mit LKW verhindern. Für die zukünftige Werbung der Fläche für Firmen, die sich für die Fläche interessieren, sollten im Vordergrund die Lage und Größe und der Gleisanschluss stehen. Es könnte aber auch sein, dass die Großunternehmen, die schon in Gütersloh vor Ort sind, wie zum Beispiel die Firma Miele oder der Mähdrescherfirma Claas in Harsewinkel, an der Fläche interessiert sind und diese nützen würden. Das bedeutet, die Fläche könnte gemeinsam mit den Nachbarkommunen zusammen entwickelt werden. Dabei könnte, durch einen potentiellen Ausgleich der beteiligten kommunalen Partner innerhalb der Finanzierung ein interkommunales Gewerbegebiet entstehen, um die regionale Nachfrage zu decken. Um dies zu verwirklichen, müsste eine regionale Wirtschaftsentwicklung entstehen, die Stabilität und Wachstum für die Fläche beibehalten könnten (Kapitel 3.1.3; vgl. Triestram (2012): S.72). Wegen der Wohnnutzung auf der Fläche wurde bereits schon in Kapitel 6 erläutert, dass eine dauerhafte Wohnnutzung, das Betreiben von Einzelhandel und die Wiederaufnahme des Flugbetriebs für die Fläche auszuschließen sind. Eine Möglichkeit für temporäres Wohnen wäre möglich, wie zum Beispiel eine Wohnnutzung in touristischer Form oder im Sinne von Bildungseinrichtungen. Das temporäre Wohnen von Flüchtlingen könnte teilweise auf der Fläche während der Zeitüberbrückung für die Entscheidung der

Weiterentwicklung der Fläche von der Stadt Gütersloh stattfinden. Es ist aber deutlich zu erkennen, dass keine Konkurrenz zwischen ökonomisch-gewerblicher und ökologischer Verwirklichungen auf der Fläche stattfinden wird, da beide Nutzungen genügend Flächenbedarf haben um nebeneinander koexistieren zu können. Durch ihre Attraktivität innerhalb der Landschaft und durch die gegebene Emsniederung, bietet die Fläche eine Option für eine landschaftsgebundene Naherholung. Sie könnte einen Raum für Bewegung und Erholung durch eine Renaturierung der Konversionsfläche anbieten. Ein durchgängiger Naturraum könnte geschaffen werden, der als Biotopverbundfläche mit wichtigen klimatischen und naturbedingten Funktionen im südlichen Bereich der Kasernenfläche genutzt werden könnte (vgl. Heinz (2010): S.122). Dabei ist es wichtig, dass die Fläche mit ihrer naturräumlichen Gegebenheiten erhalten bleibt, während einige der Großflächen für die Freizeitnutzung verwendet werden. Dies bezieht sich auf die Baumreihen, Heckenstrukturen und Gehölzgruppen auf der Fläche.

Wo das Gewerbegebiet sich mit dem Freiraum schneidet (zwischen den Bereichen 3 und 5) bildet sich ein Bebauungsband aus kleinen Hallen entlang der halbkreisförmigen Straße, das zum großen Hangar in Bereich 2 führt. Dieses Bebauungsband wäre ideal für eine Büronutzung oder für Gastronomien und kleine Geschäfte, die den zukünftigen Freizeitbesuchern und die zukünftigen Beschäftigten der ortsansässigen Firmen dienen könnten. Die Start- und Landebahn eignet sich, mit ihrem befestigten Untergrund, als Skatepiste für Skateboard- und Inlinefahrer und als Fahrradweg. Genauso wie die Straße, die sich kreisförmig um das ganze Gelände befindet, würde einen Rundgang für Skater, Fußgänger als Wanderwege und für Fahrradfahrer anbieten, die sich mit bestehenden Wander- und Radwege außerhalb des Geländes des Flugplatzes weiterverknüpfen könnte. Der Golfplatz könnte zusätzlich noch in einen 18-Lochgolfsplatz erweitert werden und der Hangar wäre ein attraktives Indoorangebot für großflächige Events, wie zum Beispiel für Kindergeburtstage, Klassenausflüge oder Familienausflüge, die in der Stadt Gütersloh und der umgebenden Region noch fehlen. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch die Sportfelder, die sich in Bereich 4 befinden, außerhalb des Flugplatzes. Im Großen und Ganzen wird darauf geachtet, dass keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen können, da das Ziel ist, Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Naturschutzflächen und den Flächen für die Freizeitbeschäftigungen zu kreieren und dass sie miteinander harmonisieren können.

8 Ausblick in die Zukunft

In Kapitel 3.2.1 wurde bereits angedeutet wie der bisherige Konversionsprozess in Gütersloh von 2010 bis Anfang des Jahres 2016 abgelaufen ist. Im Juli 2016 fanden Sitzungen des Hauptausschusses und des Rates statt. Dort wurde das integrierte Handlungskonzept, für die Konversion des Flugplatzes, als Grundlage für die weiteren Planverfahren der Stadt Gütersloh, entwickelt. Die Ergebnisse über die Untersuchung der Altlastensituation, der Schadensfälle und Sanierungen für das Flugplatzgelände sowie die nächsten konkreten Planungs- und Beteiligungsschritte innerhalb der Konversion wurden vorgestellt. Es wurde zusätzlich über den Ablauf der Rückgabe und Entwidmung des Flugplatzes und über das Thema Flüchtlinge geredet. Die Verwaltung hat beauftragt, die Wohnsiedlung an der Parsevalstraße gegenüber vom Gelände des Flugplatzes, für eine mögliche Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden als zeitliche befristete Zwischennutzung zu prüfen (Stadt Gütersloh (2010a)). Zuvor, im April, wurde mitgeteilt, dass die britischen Streitkräfte einen festen Termin für die Abgabe des Flugplatzgeländes vereinbart hatten, der Anfang November 2016 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zurück gegeben werden sollte. Dies fand am 03. November 2016 statt. Die Briten haben nach 71 Jahren die Schlüssel für den Flugplatz abgegeben und der Bund hat übernommen. Verträge wurden unterzeichnet und der neue Besitzer oder „Hausherr“ des Geländes ist jetzt die Facility Management der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Seitdem wird die Kaserne von Mitarbeitern des Bielefelder Sicherheitsdienstes bewacht. Der nächste Nutzer soll dann die Stadt Gütersloh werden. Momentan wird auf dem verschlossenen Gelände noch nichts Weiteres gemacht, außer Untersuchungen von der Stadt Gütersloh über das Areal (Die Glocke (2016)).

Die beiden Kasernenflächen befinden sich momentan, im Jahr 2017, in zwei verschiedenen Phasen des Konversionsprozesses. Da der Hauptfokus sich auf die Fläche des Flugplatzes richtet, befindet sich die Kasernenfläche des Princess Royol Barracks in einer voranschreitenderen Entwicklungsphase als die von Mansergh Barracks, da die britischen Streitkräfte dort aktuell noch tätig sind. Zurückbetrachtet zu Kapitel 2.5.3 auf Seite 16 über die verschiedenen Phasen eines idealtypischen Verlaufs eines Konversionsprozesses, befindet sich das Gelände des Mansergh Barracks noch in der Orientierungsphase, da aktuell noch weiterhin Ideen für ihre spätere Nachnutzung gesammelt werden. Der Flugplatz hingegen befindet sich schon am Ende der Konzeptionsphase und bald am Anfang der Realisierungsphase ihres Konversionsprozess. Es wurden

Bestandsaufnahmen durchgeführt, Konversionskonferenzen organisiert, wo die erste Ideen zur Nachnutzung von verschiedenen Akteuren gesammelt und besprochen worden sind und aktuell liegt ein Integriertes Handlungskonzept vor, wie die Stadt Gütersloh planmäßig voranschreiten wird. Beide Flächen, in Betracht zum A-B-C Modell für die Kategorisierung von Brachflächen in Kapitel 2.4, repräsentieren Flächen vom Typ A. Sie haben ein hohes Potential in der Inwertsetzung und können wettbewerbsfähige Angebote präsentieren, obwohl auf der Fläche vom Flugplatz noch zusätzliche Bereiche mit Naturschutzfunktionen vorhanden sind. Für beide Flächen ist es sichtbar, dass die zukünftigen Chancen größer sind als die Risiken in der Konversion. Beispiele dafür wären die Absichtserklärung über die interkommunale Zusammenarbeit für den Flugplatz, die im September 2016 beschlossen wurde und die neue Rechtsform, die dieses Jahr im Januar 2017 zwischen den Gemeinden der Stadt Gütersloh, Stadt Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz für die Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH beschlossen wurde. Dabei würde die Stadt 70 Prozent der Anteile an der GmbH halten, die Stadt Harsewinkel 20 Prozent und die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 10 Prozent. Ihr gemeinsames Ziel entspricht einer Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Flugplatzgelände. Das grundsätzliche Ziel für den Flugplatz ist, dass ungefähr ein Drittel der Fläche ein Gewerbe- und Industriegebiet werden soll und zwei Drittel der Fläche sollen Freiraum bleiben, darunter Naturschutzgebiete und ergänzende landschafts- und naturverträgliche Freizeitnutzung. Aber der Hauptfokus liegt momentan bei dem Gewerbe- und Industriegebiet, da seit längerer Zeit in Gütersloh eine Nachfrage dafür besteht und diese Nachfrage könnte dadurch gedeckt werden (Interview (Schmidt): S.100). Durch seine Lage und Flächengröße besteht die Hoffnung das Defizit an Gewerbeflächen in Gütersloh zu beseitigen. Für die Zukunft steht die Planung, für die genaue Bestimmung der Nachnutzung im Fokus. Das integrierte Handlungskonzept soll als Grundlage für weitere Detailplanungen dienen und die Fläche wird momentan in einzelne Bereiche eingeteilt, sodass diese Abschnitte im Einzelnen analysiert werden und in Betracht der zukünftigen Nutzung durchgeplant werden. Ein solcher Bereich wäre über die verkehrliche Schließung des Standortes zu diskutieren. Der Standort liegt relativ weit entfernt von der Autobahnabfahrt und deswegen müssen zukünftig Aufzeichnungen angefertigt werden, um zu schauen wie man möglichst ortsfreundlich auf die Autobahn kommt. Das könnte eventuell zu Maßnahmen führen, dass Straßen verbreitert werden müssen oder Kreuzungen umgebaut werden oder komplett neue Straßen gebaut werden

müssen. Aber die erste formelle Planungsebene die für den Flugplatz abgearbeitet werden muss, ist die Regionalplanung. Für den ersten Bauabschnitt könnte eine Regionalplanung schon durchgeführt werden (Interview (Schmidt): S. 102-104). Momentan befindet sich der Flugplatz in einer sogenannten „Zwischenphase“, eine Phase wo auf dem Flugplatz erst mal nicht viel passiert. Während dieses Zeitraumes hat sich die Stadt Gütersloh Gedanken gemacht, wie die Zwischennutzung auf dem Gelände des Flugplatzes aussehen soll, da erst ab 2018/2019 eine Entwicklung des Gewerbegebietes vorgesehen wird. Da Flüchtlinge teilweise in Gütersloh noch in Sporthallen untergebracht werden, könnten die leer stehenden Gebäude als Flüchtlingsunterbringungen dienen. Dies wird aktuell noch überprüft (Interview (Schmidt): S.116). Aber das wird keine Auswirkungen haben auf die Pläne für die Nachnutzung und das Ziel für die Nachnutzung bleibt weiterhin in das Gewerbe-und Industriegebiet zu integrieren.

Über die Vision für Mansergh Barracks wurde abgestimmt, dass potentiell ein Hochschulquartier mit Wohnungen hohen Standards, experimentellen Charakters und ein hochwertigen städtebaulichen Gestaltung entstehen könnte. Die Freiraumqualität soll weiter entwickelt werden und das Gütersloher Grünflächennetz ergänzt. Die Stadt Gütersloh, Vertreter von Fachverbänden, Regionalplanung und des Eigentümers haben abgestimmt, dass die Entwicklung der Nachrichtenkasernen keine Konkurrenzentwicklung zu bestehenden Standorten sein wird, sondern dieses Areal kann durch bisher nicht vorhandenen Qualitäten bereichert werden. Momentan spielt bei der Stadtplanung für Mansergh Barracks der Platz für Wohnungen und kleinteiliges nicht-störendes Gewerbe eine Rolle. Die Stadt Gütersloh hat ein erstes Konzept entwickelt, das dafür ausgerichtet ist bestimmte Handwerksbetriebe einzusetzen oder Einrichtungen wie Labours, wie Forschungseinrichtungen, Dienstleistungen oder etwas für den ein oder anderen freien Beruf dienen soll. Aber anhand der ungenauen Kenntnisse über die Baulichkeiten und ihre Qualität, kann die Stadt Gütersloh momentan nur anhand von Vermutungen weiterarbeiten. Es wird vermutet, dass es, aufgrund ihrer bauhistorischen oder baustatischen Qualität, einen Nutzen dafür geben wird, die vorhandenen Baulichkeiten so zu restaurieren wie sie jetzt sind. Ein Beispiel dafür wäre das Kasino bei der Einfahrt oder die stadthistorischen Gebäude wie die Eingangssituation, die den Eingangsbereich der Kaserne darstellt. Diese Einrichtungen sollen zukünftigen Generationen zeigen, dass auf dem Gelände früher eine Kaserne stand. Das Erschließungssystem soll weiterhin behalten werden (Interview (Zirbel): S.100-101). Als Ergänzung für die Nachfrage bei Wohnungsbau besteht eine Nachfrage bei

den sozialen Einrichtungen eine große Rolle, wie zum Beispiel einen Flächenbedarf für Kitas und für Schulstandorte (Interview (Zirbel): S.102). Diese könnten vielleicht gedeckt werden, wenn die Stadt Gütersloh das Schulgebäude der King's School weiterhin als Schule verwenden würde und die Haig School in eine Kita verwandelt. Bis zur Übergabe durch die britische Armee und die offizielle Verfügung des Geländes sind noch ein paar Jahre, die sinnvoll genutzt werden könnten um ein Handlungskonzept für Mansergh Barracks zu entwickeln. Möglicherweise könnte gemeinsam mit dem künftigen Eigentümer BImA ein Nutzungskonzept entwickelt werden und mit Hilfe der Hochschulen und ansässigen Bildungs- und Forschungseinrichtungen, einen angestrebten Bildungs- und Forschungslandschaft mit entsprechender Dienstleistungsergänzung geschaffen werden (vgl. NRW.URBAN (2012)). Solche Handlungsschritte wurden schon bereits mit dem LEG-Preis 2014 durchgeführt. Im Jahr 2014 hat die Stadt Gütersloh am LEG-Preis mit dem Thema: „Ideen und Konzepte für die Nachnutzung militärischer Liegenschaften gesucht- Interdisziplinärer Nachwuchswettbewerb für Studierende für die Kaserne Mansergh Barracks“ teilgenommen. Dies war ein studentischer Wettbewerb, bei dem einige Studenten Beispielkonzepte für Mansergh Barracks zusammengestellt haben. Es hat die Stadt Gütersloh dazu angeregt, sich über die Lage des Geländes Gedanken zu machen, da öfters erwähnt wurde, dass die Kaserne sehr versteckt liegt und man dieses nicht so wirklich wahrnimmt. Dies hat dazu geführt, dass die Stadt Gütersloh sich einige Ideen zusammengestellt hat, wie man diesen gesamten Bereich zwischen freier Straße und der Zufahrt zu dieser Fläche einfach öffentlicher und zugänglicher gestalten kann, indem das Gelände einen anderen Auftritt bekommt. Für die zweite Jahreshälfte 2017 steht ein weiterer Wettbewerb für die zukünftige Entwicklung der Fläche an, aber diesmal werden andere Regeln durchgeführt. Regeln die das Land aufstellen wird. Grundlage des Wettbewerbes sind einzelne Pläne zu entwickeln und anhand von diesen Plänen werden in der Zukunft konkrete Baupläne entwickelt. Dies wird aber erst statt finden können, nachdem die britischen Streitkräfte ab 2018/2019 das Gelände verlassen haben (Interview (Zirbel): S.104-105). Ansässige Hochschulen, wie zum Beispiel Studierende des Institutes „Entwerfen und Konstruieren“ der Leibniz Universität Hannover haben sich letztes Jahr innerhalb eines Seminars mit den Themen Umnutzung, Verdichtung und Aktivierung des Kasernenstandortes Mansergh Barracks auseinander gesetzt und haben hierzu Lösungen entwickelt. Die Ideen variierten zwischen den Themen „Bausteine für die Aktivierung vorhandener Potentiale“, „Alte Hülle - Neuer Kern“ und „Gütersloh

Valley (StartUps für Büros)“. Die Studenten waren sich einig, dass die meisten bestehenden Gebäuden erhalten bleiben sollten, nur ihre innerlichen Räumlichkeiten sollten anders genutzt werden oder sollten modernisiert werden. Manche Gebäude könnten in zukünftige Museen oder in Kunstausstellungsorte verwandelt werden, sie würden einen Platz anbieten für zukünftige Cafés und Restaurants und als potentielle neue Produktionshallen dienen, wo zum Beispiel junge Unternehmer die Chance hätten, mit möglichst wenig Kostenaufwand das Unternehmen zu starten, Produkte zu entwickeln und diese auch zu bauen oder testen. Diese zukünftigen Entwicklungspläne der Studenten haben potential für die Kasernenfläche des Mansergh Barracks, da vor allem darauf geachtet wurde, Ideen herzustellen die größtenteils nachhaltig für die Fläche wirken könnten und keine großen Kosten innerhalb der Umstrukturierung des Geländes verursachen würden.

9 Fazit

Konversion ist ein Thema, das schon seit über 20 Jahren existiert und immer wieder aktuelles Thema innerhalb Deutschlands ist. Obwohl vieles zu dem Thema schon, in Form von Büchern, Zeitschriften und persönlichen Forschungen und Auseinandersetzung der Städte mit ihren Flächen veröffentlicht worden ist, kommt es bei den Konversionswellen immer wieder zu neuen Ideen, wie Städte sich am besten vorbereiten und entwickeln können um ihre Konversion zu überbrücken. Bei dieser Arbeit stand die Untersuchung von zukünftigen Konversionsprozessen in der Stadt Gütersloh im Mittelpunkt. Das Ziel dieser Arbeit war es, sich Gedanken über zukünftige Möglichkeiten für die spätere Folgenutzung der Kasernenflächen für die Stadt Gütersloh und andere Gemeinden in der Nähe von den Flächen und ihre Realisierbarkeit anhand von gesammelten Informationen zu machen. Dabei musste bei der Untersuchung beachtet werden, dass durch den Abzug der Briten die Stadt Gütersloh nicht nur von einer Konversionsfläche betroffen sein würde sondern von zwei. Diese beiden Flächen müssten erstens städtebaulich eingeordnet werden, um zu sehen was ihre Flächen generell anbieten könnten und anhand von der SWOT-Analyse wurden ihre Stärken und Schwächen identifiziert. Die SWOT-Analyse hat danach als Hilfestellung gedient, um mögliche Szenarien zu entwickeln, die veranschaulichen sollten, was es für zukünftige Folgenutzungen für beiden Flächen nach der Freigabe der Flächen geben könnten. Als Grundlage, um dies zu verwirklichen, diente die Literaturrecherche. Dadurch konnten die städtebaulichen, sozio-demographischen und wirtschaftlichen Rahmen-

bedingungen erstens verstanden werden und später analysiert werden. Wichtige Erkenntnisse wurden zusätzlich durch die persönlichen Besuche auf die Kasernenflächen, durch das Privileg des Autors deren Eltern innerhalb des Kasernengeländes von Mansergh Barracks arbeiten und vor dem 03.11.16 noch Zugriff auf das Gelände des Flugplatzes hatten, geliefert. Um zu überprüfen, ob aus der Vorarbeit die richtigen Erkenntnisse und Schlüsse aus den SWOT-Analysen gezogen wurden und die Szenarien als realistisch zu empfinden waren, wurde im Juni 2016 ein Expertengespräch mit zwei Akteuren geführt, die direkt innerhalb des Konversionsprozesses für den Flugplatz und für Mansergh Barracks involviert sind. Es gab viele Übereinstimmungen für die zukünftigen Ideen der beiden Flächen.

Aus den SWOT-Analysen konnte erarbeitet werden, dass beide Flächen sehr unterschiedlich in ihrer Struktur und gegebenen Lage sind. Auf der einen Seite ist Mansergh Barracks städtebaulich mit guten Straßenverbindungen an die Autobahn und an Bundesstraßen im Umfeld integriert und besitzt eine Fläche von ca. 37 ha. Auf der anderen Seite besitzt der Flugplatz, der sich am westlichen Rand der Stadt Gütersloh befindet, eine Fläche mit ca. 360 ha, was um ein Vielfaches größer ist als die von Mansergh Barracks. Es gibt Unterscheidungen innerhalb ihrer gegebenen Strukturen, Mansergh Barracks hat viele Wohnhausblöcke und Garagen mit ein bisschen Grünflächen und der Flugplatz hingegen wird gekennzeichnet durch seine großen Freiflächen und geringer städtebaulicher Struktur. Der Flugplatz besitzt keine optimale Straßenverkehrsverbindung, im Gegensatz zu Mansergh Barracks und seine Lage ist weiter entfernt von der Innenstadt. Durch ihre großen Unterscheidungen müssen für beide Flächen zwei unterschiedliche Folgenutzungen für die Zukunft zusammengestellt werden.

Für den Standort der Nachrichtenkasernen lag der Hauptfokus bei der Folgenutzung auf dem Schwerpunkt Campusquartier und Einrichtungen für kleinteiliges nicht-störendes Gewerbe. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass eine Durchmischung der Grundfunktionen für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltungen zu Stande kommen könnte und dass sich das Gelände nicht ausgrenzt sondern sich städtebaulich integriert. Auf der einen Seite bietet die Fläche Gebäude für zukünftige Hochschul- und Bildungseinrichtungen an, die durch Wohn- und Freizeiteinrichtungen ergänzt werden und somit ein optimales Campusquartier bilden, die gute städtebauliche und urbane Eigenschaften hervorbringen. Auf der anderen Seite bietet sie einen Ort an, wo kleine

Unternehmen die Lagerhallen als potentielle neue Produktionshallen benutzen können, für junge Unternehmer, die mit wenig Kostenaufwand die Chance ihren Unternehmen starten zu können oder die ehemaligen Werkstätte der britischen Streitkräfte könnten von den umliegenden Firmen für die Reparatur von Fahrzeugen übernommen werden oder als Ort für die Produktion von neue Apparaten dienen. Es lassen sich also hiermit viel verschiedener Angebote und Wohnformen auf der Fläche der Nachrichtenkasernen Mansergh Barracks realisieren als auf dem Flugplatz. Auf dem Flugplatz wird der Hauptfokus eher in Richtung gewerbliches Nachnutzen gesetzt, als auf die Wohnnutzung oder als potentielle Fläche für Freizeitaktivitäten und Naturschutzzonen. Für das erste Szenario könnte der Flugplatz als Standort für die große Nachfrage an Gewerbeflächen dienen. Dort könnten sich verschiedene Firmen niederlassen, die woanders keine so große Fläche für ihre Produktion bekommen könnten. Was die Fläche zusätzlich noch interessant für die Gewerbeansiedlung macht, sind ihre versiegelten Flächen für die Lagerung und der vorhandene Gleisanschluss für den Transport der zukünftigen Waren der Firmen. Als zweites Szenario dient die Fläche als optimaler Standort für die Gestaltung von Freizeitaktivitäten, die aber zusätzlich den Tourismus in Gütersloh positiv beeinflussen könnte. Durch ihre großen Hallen, die in Indoorfreizeitparks verwandelt werden könnten, durch den vorhandenen Golfplatz und versiegelte Fahrstrecken fürs Radfahren, Inlineskaten und Testautofahren bietet die Fläche ein großes Angebot an Möglichkeiten, wie die Fläche für die umliegenden Gemeinschaften attraktiv gestaltet werden kann. Um den geschichtlichen Hintergrund der Fläche nicht in Vergessenheit zu bringen und die zukünftige Generationen zu zeigen, dass auf der Fläche früher ein militärischer Flugplatz existiert hat, würde der Flugturm als geeigneter Ort für ein geschichtliches Museum über die Luftwaffe und British Royal Airforce dienen. Diese beiden Szenarien verdeutlichen, dass die Fläche des Flugplatzes groß genug ist um verschiedene Bedürfnisse nebeneinander und gleichzeitig zu realisieren, egal ob ökonomisch- wirtschaftliche Szenarien oder ökologische Szenarien.

Durch die verschiedenen Szenarien auf beiden Flächen wird verdeutlicht, dass bei der zukünftigen Entwicklung der beiden Flächen, auf unterschiedliche Schwerpunkte geachtet werden muss, wenn eine innerstädtische Konkurrenz untereinander verhindert werden möchte. Die Szenarien sollen präsentieren, dass sich die Flächen durch ihre vorhandene Gegebenheiten nicht komplett bei der Kreation der Nachnutzungsmöglichkeiten eingrenzen lassen, sondern für ihre Flächen bestehen verschiedene Chancen als Potential für ein erfolgreiches

Nachnutzen und Konversion nach dem Abzug der britischen Streitkräfte.

Die Szenarioentwicklung hat sich nicht nur für diese Arbeit als gute Vorgehensweise für die selbstständige Planung der Nachnutzungskonzepte geeignet, sondern sie unterstützt die Experten und Akteure bei der formellen Planung von Rahmenbedingungen und Möglichkeiten bei der Konversion, ihre breiten Ideen und Beteiligungen in einen Konzept zu verpacken, das für alle Beteiligten stimmig ist und das für alle als geeignet angesehen wird.

Der Konversionsprozess existiert zwar schon seit 2010, aber nach fast 7 Jahren ist er immer noch in seiner Anfangsphase, da erst letztes Jahr die britischen Streitkräfte den Flugplatz verlassen haben und deswegen mit der Fläche selber nicht viel gemacht werden konnte. Aber es ist positiv anzumerken, dass schon seit März 2011 einige Konversionsberichte der Stadt Gütersloh kreiert und gehalten worden sind und noch zusätzliche Berichte und Konzepte aktuell produziert werden. Der Planungsprozess hat somit schon direkt angefangen, als 2010 die Ankündigung von David Cameron über den Abzug der Briten in Deutschland und in Gütersloh kam. Der positive Planungsprozess wird durch die Besuche der Experten in den Städten von Bitburg, Osnabrück und den Städten in der Region verdeutlicht, wo die gleichen oder ähnliche Konversionsprozesse stattgefunden haben, um die ersten Eindrücke und Ideen für den zukünftigen Konversionsprozess in Gütersloh zu sammeln. Hinzu kommen die durchgeplanten Workshops und die gehaltenen und noch zum Teil anstehenden Bürgerbeteiligungen, die den Planungsprozess durch ihre Effektivität, das Vermeiden von Fehlern und die Vorschläge von neuen Ideen unterstützen. Natürlich kann die Stadt Gütersloh nicht alle Aufgaben alleine bewältigen, sondern sie bekommt regionale Unterstützung von den Gemeinden der Stadt Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz sowie von der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der NRW-Urban, da die Kasernenflächen eine regionale Bedeutung aufweisen. Ihre Zusammenarbeit für das Konversionsvorhaben lenkt ein positives Licht auf die zukünftigen Konversionsprozesse die der Stadt Gütersloh bevorstehen.

Neben den Veränderungen auf den Kasernenflächen während einer Konversion, kann es zu einem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturwandel kommen, der bei der Planung eines Konversionsprozesses beachtet werden muss. Wie genau dieser Strukturwandel für die Stadt Gütersloh aussehen wird, kann nur anhand von gegebenen Daten über den demographischen Wandel

prognostiziert werden. Es wird interessant bleiben, wie die Stadt Gütersloh sich in den nächsten 10 Jahren weiterentwickeln wird. Momentan besteht eine gute Chance, dass der Konversionsprozess mit Erfolg durchgeführt werden kann und für die Kasernenflächen eher eine Chance als ein Risiko nach dem Abzug der Briten besteht. Es wird auf einer persönlicher Art und Weise für den Autor interessant bleiben, wie sich die Kasernen im Vergleich zu den Erinnerungen aus der eigenen Kindheit und Vergangenheit weiterentwickelt werden, wo auf den Flächen persönliche Erfahrungen entstehen konnten und diese jetzt mit den Flächen weiterentwickeln. Dieses Thema wird nicht mit dieser Arbeit abgeschlossen werden, sondern wird persönlich von dem Autor durch die Heimatbesuche in die Stadt Gütersloh und durch die persönliche Betroffenheit der Eltern des Autors, die momentan noch auf der Kasernenfläche des Mansergh Barracks beruflich tätig sind weiterverfolgt werden.

Literaturverzeichnis

Blotevogel, H-H. (2005): Zentrale Orte. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL: 1307-1315

Götze, U. (1991): Szenario-Technik in der strategischen Unternehmensplanung. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden.

Heineberg, H. (2017): Stadtgeographie – Theorien und Modelle der Stadtstruktur und -entwicklungen, Grundriss Allgemeine Geographie, 5. Auflage, Paderborn

Heinecke, A. (2006): Die Anwendung induktiver Verfahren in der Szenario-Technik. In: Wilms, Falko E. P. (Hg.): Szenario-Technik. Vom Umgang mit der Zukunft. Bern: S.183-213.

Heinz, V. (2010): Konversion des Militärflugplatzes Gütersloh zum Natur- und Gewerbepark Gütersloh, Städtebauliche Konzeptbearbeitung für die Konversion des Militärflugplatzes Gütersloh, Masterthesis für der Fachhochschule Köln

Kalman, M. (1997): Regionale Konversion in Deutschland. Vergleichende Analyse regionaler Politikprozesse zur zivilen Bewältigung des militärischen Strukturwandels. Münster (= Beiträge zur Konversionsforschung 6).

Leser, H. (Hrsg.) (2005): Wörterbuch Allgemeine Geographie. Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co. KG & Westermann Schulbuchverlag GmbH, München & Braunschweig.

Matheis, D. (2013): Militärische Konversion in Gütersloh. Ideen zur Konversion und deren Realisierungschancen nach Abzug des britischen Militärs nach 2020, Diplomarbeit für des Geographisches Institut der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn , Bonn

Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (1997): Sieben Jahre Truppenabbau und Konversion in Nordrhein-Westfalen, Bd.III, Düsseldorf (zit.: MWMTV NRW 1997)

Prediger, N. (2007): Konversion im Spiegel städtischen Flächenmanagements am Beispiel der Pioneer Kaserne in Hanau. (Diplomarbeit am Institut der Geographie der Universität Gießen) Gießen.

Plahuta, S. (2004): Bevölkerungsentwicklung in einer prosperierenden Region : Zuwanderung und Alterung in der Region Stuttgart, In: Raumforschung und Raumordnung Jg. 62, H. 2 (2004), S. 121-132

Reicher, C (2014): Städtebauliches Entwerfen- Urbanität, 3. Auflage, Springer, Wiesbaden

Ruthe, L. (2012): Militärkonversion in Gütersloh-Gut gerüstet für die Zukunft? Ein umsetzungsfähiges, städtebauliches Nachnutzungskonzept für die Kaserne „Masergh Barracks“, Bachelorarbeit für das Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Bochum

Simon, T. (2007): Konversionsprojekte in Rheinland-Pfalz-Versuch einer Bewertung. Schriften zur Raumordnung und Landesplanung Band 26, Augsburg – Kaiserslautern

- Schöler, Klaus (2005):** Standortentscheidungen. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hg.): Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage, Hannover: Verlag der ARL, S.1109-1117
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.)(1983):** Historisches Gemeindeverzeichnis für die Bundesrepublik Deutschland. Namens-, Grenz- u. Schlüsselnummernänderungen bei Gemeinden, Kreisen u. Reg.-Bez. vom 27.5.1970 bis 31.12.1982. Kohlhammer, Stuttgart/Mainz
- Thielen, T. (2008):** Konversionsflächen. Entwicklung, Vermarktung, Prozesse. Josef Eul Verlag GmbH, Lohmar & Köln.
- Tilkorn, E. (2004):** Militärische Liegenschaften-Konversion, In: Handwörterbuch der Raumordnung, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover, S.648-651
- Triestram, B. (2012):** Konversion militärischer Liegenschaften als Potential für die Stadtentwicklung- Eine Untersuchung am Beispiel britischer Standorte in Gütersloh, Masterarbeit für des Geographisches Institut Ruhr-Universität Bochum, Bochum
- Wirkus, L. (2012):** Ländlicher Raum kommt schlecht weg. In: Städte- und Gemeinderat, 7-8, Zeitschrift S. 6– 8.

Internet:

- Admin Guetersloh GT svg (2008):** Gliederung der Stadt Gütersloh, TUBS Abruflbar unter: https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Admin_Guetersloh_GT.svg (06.10.16)
- BauGB- Baugesetzbuch (2004):** Allgemeines Städtebaurecht (Kapitel 1) Abruflbar unter: <http://dejure.org/gesetze/BauGB> (15.06.16)
- Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) (2012):** SWOT-Analyse. Methoden zum Projektmanagement, Anleitung zur Durchführung der Methode. Abruflbar unter: http://www.jungbewegt.de/fileadmin/media/jungbewegt/Downloads/Methoden_zur_Durchfuehrung_von_Beteiligungsprojekten/SWOT-Analyse.pdf (03.11.16)
- Bezirksregierung Köln (Hg.) (2012):** Topographisches Informationsmanagement Nordrhein- Westfalen. Abruflbar unter: <http://www.tim-online.nrw.de> (27.02.17)
- BICC - Bonn International Center for Conversion (1995):** Restructuring the US Military Bases in Germany. Scope, Impacts, and Opportunities von Cunnigham, K.B. & Klemmer, A., Report 4. Abruflbar unter: https://www.bicc.de/uploads/tx_bicctools/report4.pdf (08.06.16)
- BIMA – Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (O.A):** BlmA - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Abruflbar unter: <https://www.bundesimmobilien.de> (14.06.16)
- BMI – Bundesministerium des Inneren (Hrsg.) (2016):** Organisationshandbuch, 6. Methoden und Techniken- 6.3. Analysetechniken- 6.3.4. SWOT-Analyse Abruflbar unter: http://www.orghandbuch.de/OHB/DE/Organisationshandbuch/6_MethodenTechniken/63_Analysetechniken/634_SWOT-Analyse/swot-analyse_inhalt.html?nn=4393746#doc4393468bodyText1 (03.11.16)
- BMU – Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (1997):** Nachnutzung vormals genutzter militärischer Liegenschaften. Abruflbar unter: https://www.bicc.de/uploads/tx_bicctools/bmu_ger.pdf (16.06.16)

Bundesagentur für Arbeit (2014): Jahresbilanz am Ausbildungsmarkt 2013/2014

Abrufbar unter:

<https://www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Presse/Presseinformationen/Detail/index.htm?dfContentId=L6019022DSTBAI702820> (27.10.16)

Butenhoff, F (2002): Die Lasten tragen Land und Kommunen. Artikel in: Städte- und Gemeinderat 56, Thema Konversion, Heft (4/02), Seiten 8-11. Abrufbar unter:

https://www.kommunen-in-nrw.de/information/staedte-und-gemeinderat/ausgaben/downloads/heft-april-2002/dlaktion/download.html?no_cache=1 (27.05.16)

Cowan, T. (2012): Military Base Closures: Socioeconomic Impacts. Congressional Research Service Report for Congress, RS22147. Abrufbar unter:

<https://www.fas.org/sgp/crs/natsec/RS22147.pdf> (01.06.16)

Danielzyk, R.; Dassau, P.; Hochmuth, E.; Müller, W. (1996): Standortkonversion und regionaler Strukturwandel in Niedersachsen. Oldenburg (= Materialien / FORUM 21) Abrufbar unter:

<https://www.baufachinformation.de/literatur/Standortkonversion-und-regionaler-Strukturwandel-in-Niedersachsen/2000039007200> (10.06.16)

Die Glocke (2013): Briten ziehen früher aus Gütersloh ab, Lokalnachrichten Kreis Gütersloh, Regionales, Artikel vom 05.03.2013. Abrufbar unter: <http://www.dieglocke.de/lokalnachrichten/regionales/Briten-ziehen-frueher-aus-Guetersloh-ab-6a05dedf-624d-483b-b226-7f394ec2a66a-ds> (23.05.16)

Die Glocke (2016): Schlüssel für Flugplatz-Kaserne übergeben, Lokalnachrichten Kreis Gütersloh, Regionales, Artikel vom 03.11.2016. Abrufbar unter: <http://www.dieglocke.de/lokalnachrichten/kreisguetersloh/guetersloh/Schluessel-fuer-Flugplatz-Kaserne-uebergeben-8ea8de23-7925-4e8c-a148-0b6e2b6228c0-ds> (26.03.16)

Die Welt (2012): Großbritannien: Britische Truppen beginnen mit Abzug aus Deutschland. Abrufbar unter:

<http://www.welt.de/newsticker/news3/article107924664/Britische-Truppen-beginnen-mit-Abzug-aus-Deutschland.html>. (23.05.16)

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2003): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. Selbstverlag des Wirtschaftsministerium Baden-Württembergs, Stuttgart. Abrufbar unter: http://la.boa-bw.de/jspview/archive/frei/cf4da8bf-b054-480d-95ce-b64be941e440/0/www.wm.baden-wuerttemberg.de/fm7/1106/Arbeitshilfe_Konversion.pdf (06.06.16)

Ferber, U; Grimski, D.; Glöckner, S. & Dosch, F (2010): Stadtbrachenpotenziale: Von Leuchttürmen und Patchwork. In: Informationen zur Raumentwicklung, 1, S. 1-11 Abrufbar unter:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2010/1/Inhalt/DL_FerberGrimski_ua.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (14.06.16)

Fischer, L (2002): Der „idealtypische Ablauf“ von Konversion – Kein Patentrezept, aber ein Gerüst, Artikel in: Städte- und Gemeinderat 56, Thema Konversion, Heft (4/02), Seite 14-16. Abrufbar unter: https://www.kommunen-in-nrw.de/information/staedte-und-gemeinderat/ausgaben/downloads/heft-april-2002/dlaktion/download.html?no_cache=1 (27.05.16)

- Friedrich-Ebert- Stiftung (1995):** Konversionsmanagement: Abrüstungsfolgen und Bewältigungsstrategien von Ingo Zander, Wirtschaftspolitische Diskurse, Nr. 76, Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung, Abteilung Wirtschaftspolitik, Bonn
Abrufbar unter: <http://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00373005.htm#LOCE9E5>
(15.06.16)
- Gütersloher Stadtgeschichte:** Die Gütersloher Geschichte- von der Stadterhebung bis zum ersten Weltkrieg, Onlineportal der Stadt Gütersloh. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjY0Njgx.x4s> (04.10.16)
- Google Maps:** Geländeaufnahme von Mansergh Barracks Abrufbar unter:
<https://www.google.de/maps/@51.8970968,8.4088425,911m/data=!3m1!1e3>
(18.03.17)
- Google Maps:** Geländeaufnahme von Princess Royal Barracks Abrufbar unter:
<https://www.google.de/maps/@51.9241466,8.3017397,1939m/data=!3m1!1e3>
(18.03.17)
- Hennings, G. (2005):** Wiedernutzung von Brachflächen. Von der Projektidee zur Realisierung. Einführung. Abrufbar unter: http://homepage.ruhr-uni-bochum.de/elmar.schulte-tigges/media/rv_vole_01_hennings.pdf (17.05.16)
- Hochschulen in NRW (2015):** Initiative zur Förderung des Studiums in NRW Abrufbar unter: www.hochschulen-in-nrw.de/startseite.html. (27.10.16)
- IfR: Informationskreis für Raumplanung (2011):** Abzug der britischen Streitkräfte aus Ostwestfalen-Lippe. In: Dokumentation der IfR-Fachtagung: Gut gerüstet - Konversionsstandorte in Ost- westfalen-Lippe. Gütersloh. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/servlet/it.d4cms.custom.std.download.DownloadServlet>
(31.10.16)
- IT-NRW: Information und Technik Nordrhein Westfalen (2012):** Kommunalprofil Gütersloh, Stadt. Abrufbar unter: <https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/k05754008.pdf>
(08.10.16)
- Jacob, A. (2012):** Konversion- Ansatz und Methoden des Städtebaulichen Planungsprozesses am Beispiel der Nachnutzung ehemals militärischer Flächen. Geschäftsführender Gesellschafter, FIRU mbH, Kaiserslautern Abrufbar unter:
<http://www.peg-ulm.de/documents/Methodik%20des%20staedtebaulichen%20Planungsprozesses%20H.%20Jacob.pdf> (23.05.16)
- Jacoby, C. (Hg.) (2008):** Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften. Forschungsvorhaben im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA, Schlussbericht Konzeptionsphase. München & Neubiberg (= Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung Heft 4/08). Abrufbar unter: edoc.difu.de/edoc.php?id=j72o45sx (16.05.16)
- Kreis Gütersloh (2012):** Stadtentwicklung in Gütersloh 1945 bis heute – „...auf dem Sprung zur Großstadt“, Beiträge zur Stadtentwicklung Gütersloh, Broschüre, Abrufbar unter: http://www.guetersloh.de/tiny/3m//upload/binarydata_gueterslohd4cms/42/18/0
(06.10.16)
- Kreis Gütersloh (2016):** Immissionsschutz - Bauen, Wohnen, Immissionen, Onlineportal Abrufbar unter: www.kreis-guetersloh.de/thema/020/sr_seiten/artikel/11218010000003631.php (07.10.16)
- Kreisverwaltung Gütersloh (2012):** Geographische Lage des Kreises. Abrufbar unter: https://www.kreis-guetersloh.de/kreis/120/sr_seiten/artikel/11218010000006694.php
(04.10.16)

- Kreisverwaltung Gütersloh (2014):** Wirtschaft . Abrufbar unter: http://www.kreis-guetersloh.de/kreis/120/sr_seiten/11218010000002191.php?mode=print (04.10.16)
- Leithäuser, J. (2009):** Britische Truppen in Deutschland- Tories wollen Rheinarmee abziehen, Artikel von 23.11.2009 in Frankfurter Allgemeine. Abrufbar unter: <http://www.faz.net/aktuell/politik/britische-truppen-in-deutschland-tories-wollen-rheinarmee-abziehen-1883259.html> (23.05.16)
- Medienarchiv Wikimedia (2008):** Kreis Gütersloh und ihre Gemeinden, TUBS
Abrufbar unter:
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:G%C3%BCtersloh_in_GT.svg?uselang=de
(04.10.16)
- NRW.URBAN (2012):** Konversion NRW 2011 Stadt Gütersloh: Bestimmung der Ziele und Prozesse einer Nachnutzung militärischer Standorte durch ein Werkstattverfahren, Auftrag von: Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund Abrufbar unter: Abschlussbericht Werkstattverfahren NRW Urban 2011.pdf (10.10.16)
- Paloyo, A.; Vance, C. & Vorell, M. (2010):** The Regional Economic Effects of Military Base Realignments and Closures in Germany. Abrufbar unter: http://www.rwi-essen.de/media/content/pages/publikationen/ruhr-economic-papers/REP_10_181.pdf (01.06.16)
- Richter, H.-P. (2008):** (Fremde) Militärstützpunkte in Deutschland- Die Funktion der ausländischen Militärstützpunkte, Deutscher Friedensrat, Sonderheft Oktober
Abrufbar unter: <http://www.deutscher-friedensrat.de/pdf/FremdeBaseniD%282%29.pdf> (31.10.16)
- Schüler, D. (2008):** Revitalisierung von Brachflächen. Ansätze des Flächenmanagements in Städten und Stadtregionen. In: Standort-Zeitschrift für Angewandte Geographie, 32, S.13-16. Abrufbar unter:
<http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs00548-008-0073-1> (06.06.16)
- Spotting Group Gütersloh (2000):** Der Flugplatz Gütersloh von 1937 bis heute – Luftnahmen von Gütersloh Abrufbar unter: <http://sg-etuo.de/Main/EDUOAerial> (06.03.17)
- Stadt Gütersloh (2000):** Verkehrsverbund: Das ÖPNV-Angebot in Ostwestfalen-Lippe
Abrufbar unter: <http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjczMzcw.x4s> (06.10.16)
- Stadt Gütersloh (2007):** Der Flächennutzungsplan (FNP 2020), Begründung-Rahmenbedingungen 2, Stadtplanung –Forschung- Beratung in Kooperation mit Landschaft & Plan, BPW Hamburg Abrufbar unter: http://www.guetersloh.de/servlet/it.d4cms.custom.std.download.DownloadServlet/005101023654ZW5zY09CNGIQUU1SQzB4QUUyY21WbjhYVkvkFNDTK9LZ0E0WGhadUI4TmlNekFNVkd3NUIza0ZZRWxRTIVGRWRCOTThCbKptSFVwQ2V5NGhHQ0pURWloNkFYTVFFeE1UUkdKY1VHOXpVd2s9/FNP2020_Begrueundung_Kap2_Rahmenbedingungen.pdf%3FIE55_OR_SP1_BUG%3D.pdf (18.10.16)
- Stadt Gütersloh (2010):** Strategische Gewerbeflächenentwicklung für die Stadt Gütersloh, Gewerbeflächenkonzept, Fachbereich Stadtplanung Abrufbar unter: http://www.bfgt.de/bfgt/obj/vorlagen/planung/Gewerbeflaechenkonzept_Fraktionen.pdf (19.10.16)
- Stadt Gütersloh (2010a):** Gütersloher Konversionsprozess Abrufbar unter: <http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjU5MDY1.x4s>

- Stadt Gütersloh (2011):** 1. Konversionsbericht für die Stadt Gütersloh. Bewältigung der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte. Fachbereich Stadtplanung, Stadt Gütersloh. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjU5MDY1.x4s> (23.05.16)
- Stadt Gütersloh (2011a):** Handlungsleitfaden Wohnen. Zukunftsaufgaben der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung. Gütersloh. Abrufbar unter:
http://www.guetersloh.de/tiny/pmmH//upload/binarydata_gueterslohd4cms/22/15/ (06.10.16)
- Stadt Gütersloh-Aktuelles (2011):** Abzug der Briten: Güterslohs Bürgermeisterin Maria Unger referierte vor dem Regionalrat. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjMxOTc=.x4s?cid=5296>.
- Stadt Gütersloh (2015):** Das Gütersloher Grün- Öffentliches Grün, Onlineportal der Stadt Gütersloh. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjUwNjI=.x4s> (07.10.16)
- Stadt Gütersloh (2015a):** Zahlen, Daten und Fakten – Gütersloh statistisch, Onlineportal der Stadt Gütersloh. Abrufbar unter:
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjI5NDU=.x4s> (18.10.16)
- Stadt Gütersloh (2016):** Konversion Flugplatz „Princess Royal Barracks“- Integriertes Handlungskonzept und Räumliches Strukturkonzept, Bau und Verkehr, Gütersloh/ Bielefeld/ Dortmund. Abrufbar unter:
http://www.guetersloh.de/servlet/it.d4cms.custom.std.download.DownloadServlet/005101023654ZW5zY09CNGIQU1SQzB4QUUyY21WbjhYVkvVKdFNDc0ZlQzRWREM4RUhsWjBhak5XYndaRkNHeGJIQUpYUVNwR1dpSUhURXhpZVZSNkQzTm5HQWdTREN0dVpVTWdaMDVWUkVnZFRteGxQd2s9/Integriertes_Handlungskonzept_Konversion_Flugplatz.pdf?IE55_OR_SP (06.03.17)
- Stadtgeschichte Güterslohs**
<http://www.guetersloh.de/Z3VldGVyc2xvaGQ0Y21zOjY0Njgx.x4s> (04.10.16)
- Städtebauförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (2016):** Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW / Juni 2016. Abrufbar unter:
http://www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/_pdf_container/Stbfp-2016-OpenData.Pdf (26.09.16)
- Statistikatlas NRW (2015):** Informationen und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik, Gütersloh Abrufbar unter:
<https://www.statistikatlas.nrw.de/> (06.10.16)
- The Local - Germany's news in English (2010):** Britain to remove troops from Germany by 2020, published 19.Okt. 2010, The Local Europe GmbH, Berlin Abrufbar unter:
<http://www.thelocal.de/20101019/30615> (03.05.2016)
- The Local - Germany's news in Englisch (2010):** UK troops withdrawal shocks Communities, published 20.Okt.2010, The Local Europe GmbH, Berlin Abrufbar unter:
<http://www.thelocal.de/20101020/30629> (03.05.2016)
- Umweltbundesamt (2013):** Altlasten Abrufbar unter:
<http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/altlasten> (01.06.16)
- Vogl, H. (2012):** US-Truppenabzug aus Deutschland: Vom Panzerfeld zur Pferdeweide. Artikel vom 03.02.2012. Abrufbar unter: <http://www.n-tv.de/politik/Vom-Panzerfeld-zur-Pferdeweide-article5405251.html>. (23.05.16)

Westfalen-Blatt (2014): Rekordzahlen zum Semesterstart Abrufbar unter:

<http://www.westfalen-blatt.de/OWL/Lokales/Bielefeld/Bielefeld/1725009-FH-Bielefeld-hat-nun-9600-Studenten-Hochschule-OWL-bestaetigt-Vorjahresniveau-Rekordzahlen-zum-Semesterstart> (27.10.16)

Pro Wirtschaft GT GmbH (2015): Strukturbericht 2015 für den Kreis Gütersloh. Abrufbar unter: [https://www.erfolgskreis-](https://www.erfolgskreis-gt.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaft/Kreis_GT_in_Zahlen/Strukturbericht/Strukturbericht_Kreis-Guetersloh-2015.pdf)

[gt.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaft/Kreis_GT_in_Zahlen/Strukturbericht/Strukturbericht_Kreis-Guetersloh-2015.pdf](https://www.erfolgskreis-gt.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaft/Kreis_GT_in_Zahlen/Strukturbericht/Strukturbericht_Kreis-Guetersloh-2015.pdf) (08.10.16)

10 Anhang

Das Interview am 29.06.2016 mit Herr Schmidt (Ansprechpartner für Flugplatz) und Herr Dr. Zirbel (Ansprechpartner für Mansergh Barracks) von 09:00-11:00 beim Stadtplanungsamt in Gütersloh.

1. Begrüßung
2. Bedanken für die Bereitschaft zur Mitarbeit
3. Thema und Aufbau des Interviews
4. Verwendung der Aussagen/Daten

Teil A: professioneller Background (aus der Sicht des Stadtplanungsamts Gütersloh):

Welche grundsätzlichen Ziele hat die Stadt für die britischen Militärflächen von Mansergh Barracks und den Flugplatz PRB?

Schmidt: Grundsätzlich das Ziel für die Nachnutzung beim Flugplatz ist, dass ungefähr auf ein Drittel der Fläche ein Gewerbe und Industriegebiet entwickelt werden soll und ungefähr zwei Drittel der Fläche soll Freiraum bleiben, Naturschutzgebiet teilweise und ergänzende landschafts –und naturverträgliche Freizeitnutzung, eventuell Photovoltaikanlagen. Aber die eigentliche Nachnutzung was den Siedlungsbereich angeht, ist das Gewerbe- und Industriegebiet und die Ziele, lassen sich sowohl ableiten aus gesamtstädtischer Perspektive. Es gibt in Gütersloh eine Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen seit langer Zeit, das heißt diese Nachfrage könnte da jetzt gedeckt werden und die Fläche selber lässt auch eigentlich kein großen anderen Spielraum für anderen Nutzungen zu, einmal weil die Biotope, die Pflanzengesellschaften die sich dort entwickelt haben, tatsächlich einen Schutzstatus jetzt schon haben der berücksichtigt werden muss. Das heißt, dass es dort in Richtung Naturschutzgebietes gehen wird, vor allem nachdem man festgestellt hat das da geschützte Arten vorkommen. Diese Gewerbe –und Industriegebiet kann dann in dem Teil entwickelt werden wo jetzt die eigentliche Kaserne ist, also wo die Gebäude und versiegelten Flächen sind. Da müssen wir übergeordnete Ziele beachten vom Land Nordrhein-Westfalen und von der Regionalplanung festgesetzt werden und die lassen eigentlich nicht zu, dass da ein großes Wohngebiet oder neuen Stadtteil mit anderen Nutzungen hinkommt oder ein großes neues Einkaufszentrum zu entwickeln. Das bedeutet, es gibt

übergeordnete Ziele und von daher ist die Zielrichtung für den Flugplatz relativ eindeutig.

Zirbel: Bei der Stadtplanung spielt bei Mansergh die Platz für Wohnungen eine Rolle. Es gibt eine Aufgabenteilung zwischen diesen beiden Flächen, Mansergh und Flugplatz, und bei Mansergh geht es um die Quartiersentwicklung, kleinteiliger nicht-störendes Gewerbe. Wir haben ein erstens Konzept entwickelt, der dafür ausgerichtet ist bestimmte Handwerksbetrieben einzusetzen oder Einrichtungen wie Labours, wie Forschungseinrichtungen, Dienstleistungen oder etwas für den ein oder anderen freien Beruf dient. Was dann den Baulichkeiten betrifft, da sind wir wie beim Flugplatz, eher auf einer Position wo ich sagen würde das schwankt noch zwischen kompletter Abriss bis kompletter Erhalt. Irgendwo wird es sich dort dazwischen bewegen, das wissen wir jetzt schon, weil man da noch nicht erkennbar ist welche Baulichkeiten welche Qualitäten haben oder nicht zu erkennen ist, wie diese Baulichkeiten tatsächlich weiter genutzt werden können. Es gibt einige von dem man jetzt schon sagen kann, aufgrund ihrer bauhistorische oder baustatische Qualität, dass es einen Nutz dafür geben wird, wie zum Beispiel das Kasino bei der Einfahrt oder die stadthistorische Gebäuden wie die Eingangssituation, die immer den Eingangsbereich der Kaserne darstellt, um zukünftige Generationen zu zeigen, da hat es mal eine Kaserne gegeben. Ansonsten denk ich sind die Ziele davon geprägt, das Erschließsystem zu behalten, da Kanäle in der Straßenbau vorhanden sind und die städtebauliche Struktur für das orthogonale System vorgeprägt ist.

Nach welcher Flächennutzung besteht momentan/vor ein paar Jahren eine Nachfrage? Welche Ideen gibt es für die ziviler Nachnutzung der Flächen?

Schmidt: Wie vorhin erwähnt gibt es einen Defizit in Gütersloh an Gewerbeflächen. Den Städten wird ein Kontingent, eine gewisse Hektarzahl zugestanden, die sie an Gewerbegebieten entwickeln darf. Das passiert über die Regionalplanung und da ist in Gütersloh in den letzten Jahren dieses Kontingent nicht ausgeschöpft worden. Gütersloh hat weniger Gewerbegebiete entwickelt, als es eigentlich dürfte. Das ist eigentlich relativ selten, dass eine Stadt das so macht. Hängt sicherlich damit zusammen das den optimalen neuen Standort, auf die sich alle einigen konnten, nicht gegeben hat. Für den Flugplatz kann man sagen, dass das jetzt ein wichtiger Baustein sein soll in dieser Gewerbefläche Nachfrage zu befriedigen und aufgrund von seiner Lage (Flugplatz liegt abseits von anderen Siedlungsbereichen und ein bisschen außerhalb) einigt sich das

grundsätzlich für imitierende Betriebe und aufgrund der Flächengröße des Flugplatzes besteht da die Hoffnung auf große Grundstücke anbieten zu können für Betriebe, weil gerade das so die Grundstücksqualitäten sind, die besonders knapp waren in den letzten Jahren die man nicht anbieten konnten. Also Grundstücke die groß sind und Grundstücke wo die Betriebe zum Beispiel lärm machen dürfen.

Zirbel: Als Ergänzung zu der Frage, das was die Gewerbe für die Benutzung der Fläche betrifft, besteht die Nachfrage von den nicht-störenden Gewerbebetriebe von den einfachen Handwerker bis zu hochklasse Großflächenbetrieben die auch die eher von dem Platz untergebracht werden könnten und entsprechend Lärm und sonstiges imitieren können. Momentan ist die Nachfrage der Flächennutzung bei Wohnungsbaus genauso intensiv. Es ist jetzt vielleicht für diese beiden Flächen (Flugplatz und Mansergh) von nicht so großer Bedeutung, aber auch für Stadt und soziale Einrichtungen, also die Flächenbedarf von dieser Stadt was Kitaflächen betrifft, was Schulstandorte betrifft sind hier sehr groß in alle Richtungen. Von diesen vielen Flächenansprüchen kann im Moment nur die Flächennutzung Gewerbe, auf diesen beiden Standorte, befriedigt werden.

Was sind die nächsten Schritte im Konversionsprozess für beide Bereiche?

Princess Royal Baracks:

Schmidt: Für den Flugplatz gibt es einmal die Säule die Planung weiter vorzutreiben, also die Bestimmung der Nachnutzung. Momentan gibt es das integrierte Handlungskonzept für den Flugplatz, dass ist jetzt seit ein paar Tagen auch öffentlich im Internet verfügbar. Das wird am Montag (04.07.2016) bei uns in der Politik diskutiert werden und dann hoffen wir eigentlich das wir die gütersloher Stadtpolitik dieses Konzept auch so beschließt und das wird dann die Grundlage sein für weitere Detailplanung. Das Flugplatzgelände ist ja relativ groß, dass heißt dieses Konzept für den gesamten Standort, für 360 ha, ist relativ grob noch und jetzt muss man halt sich einzelne Abschnitte noch genauer anschauen und weiter durchplanen wie es da genau aussehen soll. Konkret steht an, die verkehrliche Schließung des Standortes zu diskutieren. Der Flugplatz liegt an der Bundesstraße, was ganz gut ist das es an eine hochklassifizierten Straße liegt, aber die Frage ist immer bei der Entwicklung der Gewerbegebiete die ein gewisse Größe haben, wie kommen die LKWS zur Autobahn bzw. von der Autobahn dahin und da liegt halt dieser Standort relativ weit entfernt von der Autobahnabfahrt und da wird man aufzeichnen müssen wie man möglichst

ortsdurchgangsfrei auf die Autobahn kommt und eventuell ergibt sich dann halt noch Maßnahmen, das Straßen verbreitert werden müssen oder Kreuzungen umgebaut werden müssen. Was in der Vergangenheit auch mal diskutiert wurde sind komplett neue Straßen zu bauen. Da muss bei dieser verkehrlichen Prüfung geschaut werden, ob der Bedarf tatsächlich da ist da ist. Wichtig für den Flugplatz ist auch die Ebene Regionalplanung, also die übergeordnete Planung die sozusagen der Stadtplanung voraus geht. Das ist die erste formelle Planungsebene die abgearbeitet werden muss. Da gibt es/hat es viele Gespräche gegeben in der Vergangenheit mit der Bezirksregierung in Detmold, die Regionalplanungsbehörde ist. Man hat sich da auf ein Vorgehen einigen können das für einen ersten Bauabschnitt man eine Regionalplanung schon durchführen kann und für das eigentliche große Flugplatzgelände noch weitere Schritte notwendig sind, noch weitere Gutachten erarbeitet werden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche ja immer noch militärisch genutzt. Die britischen Streitkräfte haben gesagt, die werden im Oktober/November diesen Standort verlassen haben. Was aber für uns für die Planung wichtiger ist, ist die Frage ob dieser militärischer Status aufgehoben wird. Das erfolgt indem das Verteidigungsministerium prüft ob die Bundeswehr noch Interesse an diesen Standort hat und da hoffen wir dann das in Richtung Herbst dieser offizielle Entwidmung vorliegt, weil wir eigentlich erst dann offiziell planen können und wir keine militärische Fläche überplanen können. Das ist sozusagen die Planungsschiene und daneben gibt es noch verschiedene andere Themen die durchdiskutiert werden. Zum einen, was passiert jetzt mit der Fläche wenn die Streitkräfte tatsächlich weg sind, also Herbst diesen Jahres. Dann bis zu dem Zeitpunkt wenn wir die Planung soweit haben, das auch Nachnutzung genehmigt werden könnten, was noch ein bisschen dauern wird. Das heißt es gibt da eine Phase wo aufm Flugplatz da erst mal nicht viel passiert. Da gibt es Abstimmungen wie das Gelände gesichert wird und was mit den ganzen Versorgungseinrichtungen gemacht wird (wie z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Wärmebedarf usw.). Grundsätzlich könnten während dieses Zeitraumes Zwischennutzungen/ zeitlich befristete Nutzungen zugelassen werden. Aber da gibt es momentan die Tendenz das halt relativ einzuschränken, weil der Betrieb dieser Fläche und die Sicherung der Fläche eine ziemlich große Aufgabe ist. Bisher haben das die Soldaten gemacht und ab Herbst muss der Eigentümer, also die Bundesrepublik selbst durchführen.

Dann gibt es noch eine andere Säule, das betrifft dann tatsächlich Fragen, wie möchte die Stadt Gütersloh diese Fläche kaufen. Es wird so sein, wenn der

militärische Status aufgehoben wird, dass dann die Fläche Gütersloh angeboten wird zum Kauf und da gibt es dann entsprechende Vorbereitungen. Das läuft dann nicht so ab das die Stadt sagt: „Ja wir kaufen es“ oder „Nein wir kaufen es nicht“, sondern man sagt erst mal „Ja wir hätten Interesse an der Fläche, wir würden dann als Kommune dieses Gewerbe- und Industriegebiet selber versuchen zu entwickeln, bzw. eine Kommunale Tochter, also eine Gesellschaft die gegründet werden soll. Das heißt es gibt Gespräche zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft. Diese Gesellschaft wird auch interkommunal sein. Das ist eine Auflage, die gemacht worden ist von der Bezirksregierung, weil diese ungefähr 100 Hektar Gewerbegebiet die da entwickelt werden könnten für Gütersloh zu groß sind. Dann wird gesagt, ok das deckt einen Bedarf ab nicht nur für Gütersloh, sondern auch für anderen umliegende Gemeinden. Deswegen gibt es Gespräche mit Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz und diese Säule Kaufpreisverhandlung & Gründung einer Entwicklungsgesellschaft wird sicherlich in den nächsten Monaten noch weiter geführt werden. Das ist schon auf den Hinblick auf die Umsetzung der Nachnutzung gerichtet.

Es gibt den Gerücht, dass für den Princess Royal Barracks die deutsche Bundeswehr bzw. die amerikanischen Streitkräfte Interesse gezeigt haben. Stimmt diese Aussage?

Schmidt: Also das betrifft im Endeffekt diesen Punkt, ob das Bundesverteidigungsministerium zum Herbst hin oder vielleicht auch später offiziell erklärt, dass ist keine militärische Fläche mehr weil sowohl die Bundeswehr als auch andere Streitkräfte, zum Beispiel die Amerikaner, kein Interesse an dieser Fläche mehr haben und keiner sie nutzen möchte militärisch. Das Ergebnis gibt es noch nicht, aber diese Gerüchte sind bekannt. Es war tatsächlich so, dass amerikanische Streitkräfte zu besuchen waren auf dem Flugplatz. Bisher haben wir keine Hinweise bekommen, dass die Streitkräfte oder die Bundeswehr den Flugplatz weiter nutzen möchten. Aber offiziell werden wir es erst erfahren, wenn das Verteidigungsministerium tatsächlich diese Fläche weiter verwenden möchte.

Schritte im Konversionsprozess für Mansergh:

Zirbel: Für Mansergh gelten die Prinzipien genauso, nur das sie ein Jahr später statt finden werden. Konkret haben wir jetzt vorgesehen in der zweiten Jahreshälfte einen Wettbewerb vorzubereiten für diese Fläche bzw. dies dann durchzuführen. Grundlage des Wettbewerbes sind einzelne Pläne zu entwickeln

und anhand von diesen Plänen werden irgendwann konkrete Baupläne entwickelt. Das wird aber in einigen Jahren erst sein, ab dem Jahr 2018.

LEG-Preis 2014

2014 hat die Stadt GT am LEG-Preis teilgenommen mit dem Thema: „Ideen und Konzepte für die Nachnutzung militärischer Liegenschaften gesucht - Interdisziplinärer Nachwuchswettbewerb für Studierende für die Kaserne Mansergh Barracks“:

Wird das Wettbewerb so ähnlich sein wie die vom LEG 2014?

Zirbel: Das Wettbewerb vom LEG (Landesentwicklungsgesellschaft) 2014 war ein studentischer Wettbewerb und war nicht nur auf Mansergh sondern auch für andere Standorte gerichtet. Den Wettbewerb, den wir durchführen hat ganz andere Regeln. Regeln die das Land aufgestellt hat.

Wurde dieses Beispielkonzept für Mansergh Barracks verwendet/hat es beigetragen für die Entscheidung der Nachnutzung der Kaserne Mansergh Barracks ?

Zirbel: Nicht unmittelbar. Es hat Anregungen geben. Das Konzept was wir jetzt haben hat eine gewisse Stabilität. Es ist ein sehr grobes Konzept, dass in Prinzip nur aus Fragen besteht und aus keine rechten Ideen entwickeln wird. Wie kann also zum Beispiel solche Projekte angeboten werden? Es gab einige sehr gute Ideen. Öfters wurde erwähnt, dass die Kaserne sehr versteckt liegt, man nimmt sie nicht so wirklich war. Es gab Ideen, ob es eine zukünftige Gewerbegebiet oder zukünftige Wohlstandort werden sollte. Wir hatten einige Ideen entwickelt, wie man diesen gesamten Bereich zwischen freier Straße und der Zufahrt zu dieser Fläche einfach öffentlicher und zugänglicher gestalten kann, indem man einen anderen Auftritt bekommt. Solche Ideen werden wir sicherlich mitnehmen. Aber wir müssen gucken. Wir werden auslösen, wir werden Ziele setzen für den Wettbewerb und wir werden schauen was für Wettbewerbsteilnehmer aus diese Ideen machen.

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

Können Sie sagen, welche Schwierigkeiten auftauchen, wenn es darum geht, alle Aspekte „unter einen Hut“ zu bekommen?

Schmidt: Für den Flugplatz ist das sicherlich ein Thema. Der Punkt ist einfach, wenn man sich vorstellt klassisch Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, dann macht man das in der Regel auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Das kann man dann auch einschätzen, wie sich das finanziell darstellt, was man investieren muss um die Straßen in das Gebiet zu legen. Man weiß ungefähr zu welchem Preis wie man dann die Flächen verkaufen kann an die Betriebe. Bei der Konversion, vor allem beim Flugplatz kommen einige Aspekte hinzu. Nämlich das diese Gewerbe- und Industriegebiet ausschließlich sich im Bereich befindet wo Gebäuden schon stehen, wo es schon eine Erschließung gibt. Da muss man einfach sagen, die Gebäuden die dort stehen und die Erschließung und die technischen Einrichtungen die es dort gibt sind für die militärische Nutzung damals gebaut worden und das lässt sich nicht eins zu eins auf gewerbliche Nachnutzung übertragen. Die Frage ist, kann man das was jetzt an Straßen da ist, was an unterirdischen Infrastruktur da ist an Leitung, kann man das für die Gewerbegebiet so weinternutzen? Kann man die Gebäuden gewerbliche Betriebe anbieten? Das stellt sich beim Flugplatz tatsächlich als schwierig raus. Man kann den Ansatz verfolgen und sagen es muss alles abgerissen werden und es muss alles komplett neu verlegt werden. Man kann den Ansatz wählen und sagen, naja wir können die Gebäuden erst mal so anbieten und gucken ob es Nachfrage gibt und wenn nicht, muss es doch abgerissen werden. Also es gibt sicherlich größere Hallen auf dem Flugplatzgelände wo man die Hoffnung haben kann, dass Betriebe diese Hallen weinternutzen können. Das ist sozusagen die Schwierigkeit, weil ein großflächiger Abriss, ein großflächiges ausbaggern der Leitung aus der Erde und komplette Neuverlegung mit erheblichen höheren finanziellen Investitionen verbunden ist und im Endeffekt kann es sein das sich ein Konversionsprojekt da nicht rechnet. Zumal man auch für Gewerbe- und Industriegrundstücke nicht so hohe Preise verlangen kann, wenn man sie verkauft, wie zum Beispiel für Wohngebiete oder für andere spezielle Nutzung, wie zum Beispiel Einzelhandlung. Das lässt sich beim Flugplatz auch noch nicht wirklich abschätzen, je nach dem welchen Ansatz man dann da verfolgt: Beim Komplettabriss wird es sehr teuer. Dann wird dieses Risiko dann größer, dass es sich wirtschaftlich nicht trägt. Auf der anderen Seite sagt man, man möchte alles

oder vieles weiter nutzen, ist man dann wieder eingeschränkt in dem was man anbieten kann den Betrieben. Dann weis man wieder nicht genau, ob das die Nachfrage trifft. Das ist eigentlich beim Flugplatz so der wesentliche finanzielle Aspekt. Die ökologischen Aspekte betreffen in erster Linie die Planung, dass man Rücksicht nimmt auf die geschützte Natur, auf die Anwohner und auch im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung.

Zirbel: Für Mansergh gelten die gleiche Prinzipien. Bei Mansergh könnte es ein bisschen eleganter Aussehen, weil die Verkaufspreise etwas anders sein könnten. Es richtet sich vor allem nach Ausgaben, die etwas anders aussehen. Was angemerkt wird, sind die Planungen immer abzuwägen. Welcher Sache welches Ziel entspricht.

Wenn nicht alle Punkte gleich gewichtet werden können, auf welche sollte aus Sicht der Stadt der Fokus gelegt werden, bzw. wie gestaltet sich der Entscheidungs-prozess?

Zirbel: Das kann man nicht automatisch sagen. Beim Flugplatz ist die Entscheidung gefällt worden. Es sind 300 Hektar und es wurde entschieden, dass 200 Hektar grün bleiben und auf dem restlichem 100 Hektar wird gebaut. Andere sagen wiederum 100 Prozent der Fläche wird im Anspruch genommen. Also wir müssen dann schauen. Die Konflikte begeben sich immer dann wenn sich verschiedene Ansprüche, die sich aus der Planung herausgeben, entstehen. Wenn die gar nicht berücksichtigt werden, dann gibt es verschiedene Proteste von den verschiedene Verwenden. Dadurch entstehen diese Konflikte.

Schmidt: Dieser finanzielle Aspekt gilt im Endeffekt wie bei allen Planungen, dass nichts geplant werden sollte wenn klar ist, das rechnet sich nicht für keinen der dann investieren müsste oder eine Nutzung umsetzen sollte. Von daher muss man das schon im Auge haben, dass es auch eine realistische Planung ist, die dann auch finanziell umgesetzt werden kann. Also auch ein Wohngebiet das dann irgendwie so teuer wird für Leute die sich Häuser bauen möchten, dass sich im Endeffekt keiner leisten kann in dem Gebiet dann wird dieser Plan nicht umgesetzt. Das ist sozusagen einen Grundsatz, dass man nichts plant was realistisch nicht umgesetzt werden kann.

Teil B: Akteure, Standortanalyse, Kosten und Nutzung

Akteure

Gibt es eine Kooperation zwischen der Stadt und anderen Akteuren? Wenn ja welche ?

Schmidt: Grundsätzlich Zusammenarbeit von der Stadt mit anderen Akteuren, wenn wir uns die Planung Schiene betrachten, gibt es dann Behörden die eine fachliche Zuständigkeit haben und die Mitreden bei der Planung. Also in erster Linie der Kreis Gütersloh, der zum Beispiel untere Naturschutzbehörde ist und einbringt die Belangen des Naturschutzes beim Flugplatz hinsichtlich der geschützten Biotop. Auch wenn es um Altlasten und Wasserwirtschaft geht, dann wird die Bezirksregierung Detmold als zweiter wichtigste Behörde angesehen. Sowohl hinsichtlich Regionalplanung, andere fachliche Zuständigkeiten und bei der Teilnahme und Bereitstellung von Fördermitteln und Förderprogramme die es gibt. Auf der anderen Seite gibt es den Eigentümer der Fläche. Der Flugplatz gehört der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und natürlich sprechen wir mit denen die Planung ab und die Umsetzung der Nachnutzung. Die beteiligen sich auch bei der Planung weil die dann Interesse haben ihre Fläche zu verkaufen. Interkommunale Kooperation, wie schon erwähnt, sind die drei Gemeinden die direkt an dem Flugplatz grenzen, möchten sich zusammen schließen und die Planung und die Entwicklung gemeinsam durchführen.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit Investoren aus?

Schmidt: Da ist es so, dass wir Interessebekundung aufnehmen oder auch wenn jemand sagt: „Ich habe eine bestimmte Nutzung, die könnte ich mir vorstellen auf dem Flugplatz anbieten zu können“ oder „ Ich möchte da demnächst einen Grundstück kaufen“, dann nehmen wir die auf und bleiben mit denen in Kontakt. Es ist momentan so, dass noch keine Grundstücke den angeboten werden kann. Das wird erst in den nächsten paar Jahren passieren.

Die Stadt plant natürlich nicht alleine. Es werden Planungsaufträge gegeben an Architekturbüros und Gutachter usw. Es gibt bei der Bestimmung der Ziele für die Nachnutzung, Öffentlichkeitsbeteiligung wo die Bürger mitreden können. Wir haben allgemein für die Konversion in Gütersloh so ein Gremium eingerichtet, wo Naturschutzverbände, Wirtschaftsverbände und Wohnungswirtschaft drin sind.

Hier versuchen wir sie aktuell zu informieren, was die Entwicklung und die Planung der verschiedenen Standorte angeht, um auch von denen Rückmeldungen zu bekommen oder neue Ideen einzubringen. Also klassische Planungsarbeit: Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung Träger öffentlicher Belange. Am wichtigsten momentan ist die BImA als Eigentümerin.

Zirbel: Für Mansergh gilt genau das Gleiche, nur mit eine andere Intensität.

Standortanalyse

Inwiefern hat die Stadt GT Standortanalysen durchgeführt? Wie sehen diese aus (für die jeweiligen Flächen Mansergh und PRB)

Schmidt: Es gibt bestimmte Themen, die dann in Gutachten oder in Konzepten abgearbeitet werden. Es gibt Untersuchungen zu Altlasten, zu dem Gebäude- und Infrastrukturbestand und zu dem Schutzstatus der Biotope (z.B. man hat die Vögel kartiert, die es auf dem Flugplatz gibt). Das sind die Wesentlichen, die auch öffentlich verfügbar sind. Mit die Ergebnisse dieser Analysen und damit diesen integrierten Handlungskonzept, was angesprochen wurde, wird dann der Versuch gemacht die ganzen Informationen, die momentan vorliegen, die wieder zusammenzuführen, die abzugleichen mit den Ideen für die Nachnutzung, mit den Anregungen die aus der Öffentlichkeit gekommen sind und dann einen Bild zu zeigen, also in diese Richtung soll die Nachnutzung gehen. Verkehr ist noch ein Thema, was noch ansteht demnächst und es wird noch verschiedene weitere Themen geben, wo man sich detailliert nochmal mit beschäftigen muss.

Zirbel: Standortanalyse heißt für mich, nicht die Beschreibung des Standortes sondern welche Qualität hat dieser Stadt als Gewerbestandort. Man könnte so vorgeben: Wir haben fünf Vorstellungen die wir im Einzelnen analysieren und wir sagen welche Eignung haben die jetzt für bestimmte gewerbliche Nutzung. Das haben wir nicht gemacht, weil es auch nicht erforderlich ist. Hier ist es so die Standorte sind bestimmt besetzt und man muss mit diese Setzte klarkommen. Beim Flugplatz ist es bekannt, dass es ein Problem gibt vernünftig hin und her zu kommen über die Autobahn. Generell könnte man sagen der Standort Flugplatz ist nicht geeignet als Gewerbegebiet, weil es zu weit weg ist von der Autobahn. Aber dem Standort Flugplatz gibt es nun mal und man muss mit den Gegebenheiten klar kommen. Bei Mansergh gibt es nur eine bestimmte Anzahl an Wohnungen, mit denen wir dann später arbeiten müssen.

Wie haben Sie die Nachfrage nach den einzelnen Nutzungen ermittelt ?

Schmidt: Die Nachfrage bei Gewerbe, ja. Es gibt ein Gewerbekonzept für die gesamten Stadt Gütersloh, was relativ neu ist und zu dem Ergebnis kommt. Es gibt die Nachfrage und die Nachfrage sollte gedeckt werden auf den beiden Konversionsflächen.

Zirbel: Es gibt einen Gewerbeentwicklungskonzept auch, die sich nicht auf die Fläche selber konzentriert sondern auf die Entwicklung, die diesen beiden Standorte im Fokus nehmen.

Kosten und Nutzung

Wie würden Sie das Verhältnis zwischen den Kosten und dem Nutzen für die Stadt GT durch die Konversion beschreiben? Sind durch die Entwicklung finanzielle Belastungen entstanden ?

Schmidt: Es ist erst mal die Frage, wie man das interpretiert Kosten und Nutzen. Also das eine betrifft die finanzielle Realisierbarkeit. Das heißt wenn die Stadt Gütersloh zusammen mit der Stadt Harsewinkel und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz diesen Standort Flugplatz entwickelt, dann werden da sicherlich Kosten entstehen. Man hofft natürlich, dass die dann durch Erlöse, also durch den Verkauf von Gewerbegrundstücke, wieder gedeckt werden können. Ob man da zum Schluss bei dem Gewinn rauskommt ist für den Hintergrund der Besonderheiten dieses Konversionsprojektes fraglich. Es ist nicht klar, ob man da tatsächlich mit Gewinn bei rauskommt. Das ist der eine Aspekt. Der Andere Aspekt ist das jetzt schon oder in den letzten Jahren wo es diese Interkommunale Bundesgesellschaft noch nicht gibt, die Stadt Gütersloh natürlich durch Planungsaufträge oder auch dadurch das sich mehrere Leute in der Stadtverwaltung mit dem Thema beschäftigen, Kosten im Raum von Konversion angefallen sind. Aber das ist die Aufgabe der Stadt Gütersloh sich darum zu kümmern. Einen Hinweis bei der Gewerbebebietsentwicklung: Wenn man diese betriebswirtschaftliche Sicht hat, also „Was muss ich für die Entwicklung in diese Flächen reinstecken?“ und „Was bekomme ich dann durch die verkauften Grundstücken wieder raus?“, ist sicherlich eine Betrachtungsweise. Aber darüber hinaus gib es dann Gewerbesteuern, die in dem Gebiet anfallen, die man so auf volkswirtschaftlicher Ebene betrachten kann. Genau wie das man sagt: „Ok wir

haben Betriebe hier Vorort in Gütersloh, die sich vielleicht erweitern möchten, den möchten wir die Chance geben das auch in Gütersloh zu machen“ und die nicht aus der Stadt treiben, das sie sich woanders ansiedeln müssen. Dadurch sichern wir Arbeitsplätze für die Bevölkerung, die hier wohnt und dadurch machen/halten wir die Stadt weiterhin attraktiv. Das sind Nutzen, die in der Regel nicht direkt monetär quantifiziert, sondern was auf einer übergeordneten Ebene liegt, was man sicherlich auch berücksichtigen muss gerade bei Gewerbegebietsentwicklung. Was wahrscheinlich die Interessante Seite ist, wo man eigentlich den höheren Nutzen hat, als tatsächlich das was man nachher an Euros ausrechnen kann.

Zirbel: Wieder das gleiche Prinzip.

Welche Probleme/Herausforderungen könnten anhand des Konversionsprozesses auf die Stadt zu kommen/ sind gekommen?

Zirbel: Man muss über die finanzielle Belastung im Klaren sein. Das ist egal ob beim Flugplatz oder Mansergh Baracks. Es bedeutet jegliche Vorleistungen treffen zu müssen, für den Erwerb, für die Herrichtung, für Straßenbau (bezüglich dem Flugplatz) und entsprechende Anschlüsse usw. Im jeden Fall wird über der Produktion eines normal Gewerbegebietes, auf einer ländlichen Fläche, wird es erst mal bedeuten, dass Vorleistungen zu erwarten sind. Wie hoch die sind, das werden wir sehen, aber die sind nicht zu übersehen. Wenn wir beim Flugplatz anfangen und sich andere Gemeinden daran beteiligen werden, aber in einer absehbaren Zeit, kommt dann Mansergh hinzu. Das heißt, wir haben zwei große Gewerbegebiete in der Entwicklung und werden dann sehen müssen wie wir das alles leisten können und wie man das leisten kann.

Schmidt: Letzendes haben wir ja zu der Berücksichtigung der finanziellen Aspekten und das ist tatsächlich Umsetzungsfähig dann die Nachnutzung schon was gesagt. Das kann natürlich immer sein, das man nachher Flächen anbietet zu einem Preis, wo dann doch keiner bereit ist diesen Preis zu zahlen. Theoretisch erst mal ganz allgemein gesprochen, gibt es auch Konversionsflächen in Deutschland, wo es sich nicht wirtschaftlich rechnet wo dann tatsächlich nichts passiert und diese Flächen jahrelang vor sich hin liegen und keine Entwicklung da ist. Also das möchte natürlich niemand der Beteiligten, aber manchmal kann man sich nicht Einigen und gibt es einfach die

wirtschaftliche Alternative nicht. Aber in Gütersloh gehen wir nicht davon aus, sonst würden wir uns nicht als Stadt nicht um die Flächen kümmern.

Teil C: Ausblick

Welche nächsten bzw. zukünftigen Handlungsschritte wird die Stadt in der Entwicklung der Flächen gehen? (Außer den Schritt Richtung Gewerbeflächen)

Schmidt: Nächsten Schritte sind schon angesprochen worden, zum Beispiel diese verkehrliche Erschließung oder das wir überlegen wenn die Streitkräfte die Fläche verlassen, dann geht's darum Aktionen anzubieten, zum Beispiel Besucheraktionen, da viele die Fläche von den Flugplatz noch gar nicht kennen. Ansonsten wie gesagt Thema Verkehr oder Thema Altlasten, da gibt es schon Erkenntnisse oder Stufen in der Abfolge das man immer detaillierter sich das untersucht. Das steht noch an bei für mehreren Themen. Ansonsten Gewerbegebiet hatten wir viel über die Entwicklung gesprochen. Es gibt noch die Frage nach dem Naturschutzgebiet: „Wer ist dann zukünftig Eigentümer dieses Naturschutzgebietes?“, „Wer kümmert sich um die Pflege?“, „Was ist mit den Nutzung die im diesen Bereich stattfinden könnten, zum Beispiel Freizeitnutzung?“, „Gibt es Anfragen?“, „Wer wird diese Fläche nachher kaufen?“. Das muss dann an die Interessenten verfrachtet werden. „Was passiert mit den Bunkern und den Flugzeughallen?“, „Kann man die überhaupt vernünftig Nachnutzen oder lässt man das tatsächlich einfach so da liegen und wartet das die Natur es wieder erobert?“. Das sind halt so Fragen die, genauso wie beim Gewerbegebiet, man detaillierter durchdenken muss damit da tatsächlich die Nachnutzung umgesetzt werden kann.

Zirbel: Für Mansergh wir es einen ähnlichen Rhythmus geben, nur mit zeitlicher Verzug.

Ausgehend vom heutigen Tag:

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

Zirbel: Wenn wir keine Chancen sehen würden, dann würden wir unsere Finger davon lassen. Also Chancen sind größer als Risiken, denn durch diese Flächen könnten wir endlich mal wieder den großen Defizit an Gewerbefläche auffüllen. 100 Hektar durch den Flugplatz und ca. 30 Hektar von Mansergh Baracks. Das da Risiken drin stecken das ist klar, aber ich würde es so einschätzen das die

Chancen größer sind als Risiken. Die Risiken bestehen einfach nur da wenn man sich temporär mit den einen oder anderen Thema auseinander setzen muss. Also beim Flugplatz wäre das die Diskussion mit den Nachbarstädten, die nicht so richtig voran geht. Aber das ist Notwendig für die weitere Entwicklung, dass man sich mit diesen Thema beschäftigt und versucht eine Lösung zu finden.

Schmidt: Es gibt bei der Konversion auch Chancen die jetzt gar nicht so viel mit der Nachnutzung zu tun haben, sondern mit der Aufhebung des Militärstatus auch. Es sind ja im Endeffekt Flächen, die irgendwie terra incognita waren und irgendwie außerhalb der eigentlich Stadt und eigentlich das Militär ausschließlich das sagen hatte. Beim Flugplatz zum Beispiel oder durch den Flugplatzstatus gibt es auch über diesen eigentlichen Gelände hinaus, Beschränkungen. Das Gebäuden nur bestimmte Höhen realisiert werden dürfen, weil das sonst die Einflugschneisen stört und die Funktion des Radars für den Flugplatz. Früher als der Flugplatz tatsächlich als Flugplatz noch genutzt wurde und da die Militärstationen waren, waren das natürlich auch Belastungen durch Lärm, Inversion und Landung und wenn dieser Militärstatus definitiv aufgehoben ist, ist klar das es diese Belastungen nicht mehr geben wird. Das wäre auch noch eine Chance oder vielleicht ein Risiko, dass das Zusammenleben hier mit den Briten Gütersloh geprägt hat in den letzten Jahrzehnten und Kontakt der Freundschaften entstanden sind und dass das natürlich jetzt wegbricht und man sich überlegen muss: „Ok wie kann man jetzt diese Phase dokumentieren?; Was kann man da mitnehmen für die Zukunft und wie kann man da sicher stellen, das diese wichtige Phase der Stadtgeschichte nicht völlig vergessen wird oder aus dem Bewusstsein verschwindet?“

Könnte der Flugplatz noch in der Zukunft als Flugplatz wieder verwendet werden?

Schmidt: Also eine fliegerische Nachnutzung spielt jetzt in den Plänen für den Flugplatz keine Rolle mehr, also es gibt von der Stadt Gütersloh eindeutige Zielaussage, dass das nicht erwünscht ist das man keine fliegerische Nutzung möchte. Es hat auch bisher niemand das Interesse geäußert da am Flugplatz privat betreiben zu wollen. Der Bedarf noch hin zusätzlich einen Flugplatz wird eigentlich nicht gesehen, weil die Flugplätze in der Umgebung nicht so gut ausgelastet sind und eigentlich in zu weiter Entfernung erreichbar. Gleichwohl wurde am Anfang so auf etwa allgemeinere Ebene wurde natürlich gesagt: „Naja so ein Flugplatz in Gütersloh wäre vielleicht auch nicht schlecht“. Also theoretisch

wäre es denkbar gewesen fliegerische Nachnutzung mitzudenken auch im zusammen hang mit einem Gewerbegebiet, da Gewerbegebiete oft in Flugplatznähe entsteht. Aber das entspricht nicht den Zielen der Nachnutzung und ist vor dem Hintergrund des Naturschutzes sicherlich nur schwer vorstellbar.

Vorbild

Ist die Stadt Osnabrück, bzw. auch andere Städte, die den gleichen Konversionsprozess durchgemacht haben oder durchmachen, Vorbild für die Entwicklung in Gütersloh?

Zirbel: Wir haben uns sofort informiert. Als es klar war das die Briten hier abziehen, war es uns auch klar, dass der Flugplatz zuerst frei werden würde. Wir haben uns sofort auf den Weg gemacht und sind nach Bitburg gefahren, wo es eine amerikanische Kaserne mit Flugplatz war, und haben uns sachkundig informiert, also was ist da passiert und wie sehen da die Planungsprozesse aus. Wir haben uns die Pläne angesehen, haben auch die Fragen gestellt. Der Bitburger Flugplatz ist soweit ich weiß nicht mehr in Betrieb, aber es war geplant, dass Gewerbegebiete an den Flugplatz hinzugefügt werden sollten. Wir haben mit dem Planungsbüros Kontakt aufgenommen, in Osnabrück auch, und es gab einen kollegialen Austausch. Es gibt auch einen kollegialen Austausch mit dem Städten hier in der Region, mit Paderborn, Herford und Bielefeld usw. Die findet regelmäßig statt und ist inoffiziell. Ich möchte hier betonen, dass der Austausch ohne Frage sehr wertvoll ist, aber ich habe bisher noch nicht erfahren, dass es so ein Prozess gegeben hätte wo ich sagen würde: „Das was sie in Saarbücken gemacht haben, das machen wir jetzt auch“. Das ist schon verrückt, weil die Aufgabe absolut identisch ist. Da ist jetzt eine Militärfläche, wie in Osnabrück und Saarbrücken auch, und die wird aufgegeben und wir schauen uns an wie sie das gemacht haben. Der Prozess ist der Selbe, aber die Ideen eins zu eins untermittelbar rauszunehmen und zu übernehmen, kann ich für Gütersloh nicht erkennen. Der Flugplatz in Gütersloh wird nach ganz anderen Kriterien entwickelt werden wie die für Mansergh. Auf einen Stadtgebiet wurden zwei Standorten von den gleichen Truppen belegt, aber mit unterschiedliche Ansätze. Der Austausch ist nicht als Vorbild zu sehen, sondern als genereller Austausch („Ich hab meine Idee, hab ihr das auch?; Wie sah das aus?; Habt ihr gute Erfahrungen gemacht/ weniger gute Erfahrungen gemacht?“) Es ist eher ein Dialog. In diesem Dialog würde man auch seine eigenen Dinge der Prüfung hinterziehen ob sie einen argumentativen Stand hat, so würde ich diesen Austausch sehen.

Schmidt: Also ich glaube es wird schon viel geguckt, wie machen andere Städte das, mit wem haben die zusammengearbeitet, was haben die für Ziele entwickelt für ihre Flächen. Aber man sagt nicht: „Das nehmen wir eins zu eins“, sondern man guckt sich verschiedene Beispiele mal an und überlegt dann: „Ja was ist für uns das wichtigste?“. Es ist also unterschiedlich, zum Beispiel wie groß die Städte sind und wie viele Leute die Stadtverwaltung haben. Dann ist da die Frage, was macht die Stadt selber und wo arbeitet sie mit andere zusammen. Auch wenn es überall Konversion/ Konversionsprozesse gibt ist dann die Frag: Eine Stadt hat fünf Kasernen die andere nur eine, die eine hat die Größe und die andere diese Größe und es gibt Sonderliegenschaften wie Flugplätze. Dann guckt man/fragt man bei Kollegen nach, wo es einen Flugplatzkonversion gibt. Aber es ist schon hilfreich mit den Kollegen zu sprechen, weil man an vielen Stellen mit den gleichen Akteuren zusammen zu tun hat, gerade was die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angeht, die immer in den Konversionsprozess drin ist. Es ist schon sinnvoll sich gegenseitig auszutauschen und man hat ein Gesamtbild von den anderen Akteuren mit denen man zusammenarbeitet und kann dann auch entsprechend reagieren.

Mit welchen Städten seid ihr im Kontakt gekommen?

Zirbel: Bitburg, Osnabrück und natürlich die Städte in der Region.

Schmidt: Es gibt so einen Austauschkonversion in Ostwestfalen-Lippe, weil der Brückenabzug gerade Ostwestfalen-Lippe betrifft. Also Herford, Bielefeld und Paderborn sehr stark. Dann gibt es noch Detmold und andere Städte in Ostwestfalen-Lippe, wo die Briten auch Wohnliegenschaften noch haben, also keine Kasernen, aber wo die Angehörigen der Streitkräfte und ihre Familien gewohnt haben. Darüber hinaus gibt es Kontakte nach Niedersachsen, also Lüneburger Heide, weil auch da der Brückenabzug ist. Wir hatten eher den Kontakt in Nieder-sachsen als ins Rheinland, wo auch die Briten abgezogen sind. Das hat sich irgendwie so entwickelt. Beim Flugplatz zum Beispiel sind wir mit Flugplatz Dreierwalder im Gespräch, also das ist die Stadt Hörstel. Die sind ein bisschen weiter bei der Konversion, die sind dabei die Nutzung umzusetzen und das ist immer interessant zu schauen: „Wie habt ihr die Schritte die bei uns jetzt in Gütersloh anstehen, wie seid ihr die angegangen und was habt ihr für Erfahrungen gemacht?“

Studentenarbeiten

Über die letzten Jahre wurden mit Hilfe von Diplom- und Masterarbeiten Beispielkonzepte für Mansergh Barracks und PRB erarbeitet: Haben diese Arbeiten bei der Entscheidung für die zukünftige Nachnutzung der beiden Kasernen eine Rolle gespielt/ dazu beigetragen?

Zirbel: Also nicht alle haben über planerische Konzepte geschrieben. Es gab welche die haben sich über die Stärken und Schwächen auseinander gesetzt. Aber es geht nicht um die direkte Verwendbarkeit. Man sagt eher: Ah ha, für diese Standorte gab es ein paar gute Ideen für die Bauarten oder Architektur.“ Das Thema „Kommunikationskonzept“ ist in manche arbeiten vorgekommen, die der Stadt Gütersloh noch nicht so wirklich als Thema zuvor in Betracht gezogen hatte. Es ist dann interessant zu sehen, was für Nebenthemen von Studenten entwickelt werden können.

Schmidt: Es ist auch nicht das Ziel einer studentischen Arbeit, dass dann eins zu eins umzusetzen. Aber es gab glaub ich immer irgendwelche Ansichtspunkte oder Ideen, wo man sagt: „Ok die waren neu oder interessant“ oder je nach Aufgabenstellung wenn die Studenten sich auf einen bestimmten Bereich konzentriert haben und man so in dem Maßstab noch gar nicht angegangen ist, das man dann sagt: „Ah ja, ok da gibt es ein paar Vorstellungen. Das muss man mal im Hinterkopf behalten“. Also von daher hat es dann schon einen bestimmten Wert.

Aktuelles Thema: Flüchtlinge

Hat das Thema „Flüchtlinge“ einen Einfluss auf die zukünftigen/eigentlichen Pläne der Nachnutzung der Kasernen gehabt? Wenn ja, was wurde verändert?

Schmidt: Beim Flugplatz ist das Thema aktuell, wobei es eigentlich keinen Einfluss auf die Pläne zur Nachnutzung hat. Man muss da ein bisschen differenzieren. Die Briten werden zum Zeitpunkt Herbst das Gelände verlassen haben. Es wird aber dann nach Herbst noch nicht das Gewerbegebiet entwickelt, sondern das steht vielleicht in dem ersten Abschnitt 2018/2019 ein. Das heißt, der Großteil des Geländes wird erst mal ungenutzt und leer stehen. Das ist dann diese Phase, wo man sich über die Zwischennutzung unterhalten kann. Dann muss man sehen, ok auf dem Flugplatzgelände gibt es Unterkuftungsgebäude/ Wohngebäude, keine Einfamilienhäuser sondern Mannschaftsquotiere die stehen leer. Auf der anderen Seite haben wir in Gütersloh die Situation, dass Flüchtlinge

teilweise noch in Sporthallen untergebracht werden und da ist es natürlich sinnvoll sich das Thema Flüchtlingsunterbringung zu nähern unter dem Stichwort „Zwischennutzung“, also für eine bestimmte Zeit. Flüchtlingsunterbringung wird auf dem Flugplatz geprüft, das ist momentan ganz aktuell. Das wägt sich nicht im Endeffekt auf die Pläne für die Nachnutzung auf, weil wir beim Flugplatz auch sagen: „Ok diese Unterkunfts-gebäude, wenn da für ein paar Jahre Flüchtlinge drin sind ist das ein eigenständiges Thema und man muss das organisieren.“ Aber trotzdem bleibt das Ziel für die Nachnutzung weiterhin, auch dann für diese Gebäuden, die in das Gewerbe-und Industriegebiet zu integrieren.

Zirbel: Für Mansergh gibt es so einen Plan nicht. Man weiß nicht wie die Flüchtlingsthematik in ein paar Jahren aussieht, es ist schwer abzuschätzen.

Der Hauptfokus liegt dann eher bei PRB?

Schmidt: Ja das ist es, weil es zeitlich im Herbst tatsächlich ansteht. Die Häuser stehen dann leer im Herbst. Es macht dann Sinn, sich Gedanken darüber zu machen und zu prüfen. Es gibt noch keine Entscheidung, aber man setzt sich mit dem Thema auseinander und überlegt wie es dort organisiert werden kann. Aber es ist nicht das Ziel vom Flugplatz eine dauerhafte Besetzung/ Einrichtung zu haben für die Flüchtlinge. Natürlich kommen Diskussionen auf wie: Wären die Flüchtlinge nicht an einen anderen Ort besser aufgebracht? Könnten die Flüchtlinge in die alten Wohnsiedlungen der ehemaligen Streitkräfte gebracht werden? Würden Standorte dadurch geprägt werden, würde eine „negative Adresse“ sich dadurch bilden? Aber im Endeffekt muss man da schlicht sagen, wenn es keine anderen Alternativen gibt dann muss man darauf setzen und dann müssten dann die Flüchtlinge dort untergebracht werden.

Zirbel: Eine bestimmte Wohnsiedlung mit Flüchtlingen zu belegen wäre eine unmittelbare Situation der große Konflikte mit sich bringen würde. Die Idee mit dem Flugplatz als Übergangsnutzung für Flüchtlinge haben wir akzeptiert, aber die Siedlungen würden einen anderen Charakter bekommen und diese Siedlung prägen und Konflikte würden untereinander auch auftreten. Also das kann ich mir nicht vorstellen, dass es da für Mehrheit gäbe in der Politik diese Flüchtlingssiedlungen zu erschaffen.

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit ohne fremde Hilfe und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Quellen angefertigt habe, und dass die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen hat. Alle Ausführungen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß übernommen wurden, sind als solche gekennzeichnet.

Cave, Rebecca

Augsburg, 31.03.2017