

## **Konversion NRW – Arbeitsprogramm 2012**

### **Angebot**

#### **Konversion britischer Militärstandorte in Gütersloh**

- Definition einer räumlichen Grobstruktur
- Mitwirkung bei der Bürgerbeteiligung
- Abstimmung Landes- + Regionalplanung
- Erstanalyse militärischer Wohnraumbestände

NRW.URBAN GmbH & Co. KG

Karl.Harr-Straße 5

44263 Dortmund

Tel. 0231 4341 0

26. März 2012

## Rahmenbedingungen

Das Areal der Princess Royal Barracks in Gütersloh, ehemaliger Flugplatzes der British Forces Germany (BFG), soll spätestens 2020 als britischer Militärstandort aufgegeben werden und steht dann zivilen Nutzungen zur Verfügung. Auch der zweite größere Standort der BFG in Gütersloh, die Mansergh Barracks (auch Nachrichtenkasernen genannt) wird spätestens zu diesem Zeitpunkt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur Vermarktung für zivile Zwecke übergeben.

Das Land Nordrhein-Westfalen, hier vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW (MWEBWV), hat in diesem Zusammenhang Anfang 2011 in enger Abstimmung mit der Stadt Gütersloh einen Auftrag an die NRW.URBAN GmbH & Co. KG erteilt, in dem die Bestimmung der Ziele und Prozesse einer zivilen Nachnutzung der o.g. Areale im Rahmen einer Perspektivenwerkstatt erfolgte. Der Schlussbericht zu diesem Auftrag wurde im November 2011 vorgelegt.

Während zu dem Standort Mansergh Barracks im Verlauf des Werkstattverfahrens sein grundsätzliches Potential festgestellt wurde, als innenstadtnaher Standort auch unter jetzt noch nicht absehbaren Marktentwicklungen entwicklungsfähig zu sein, besteht für das im Außenbereich befindliche Flugplatzgelände noch erheblicher Klärungsbedarf über rechtliche, funktionale und strukturelle Rahmenbedingungen der zivilen Nachnutzung.

Eine weitere Konsequenz des britischen Abzugs aus Gütersloh und der Region Ostwestfalen-Lippe ist die Aufgabe aller bisher von Militärpersonal und ihren Angehörigen belegten Wohnungen. Allein in Gütersloh werden spätestens 2020 rund 1000 Wohneinheiten auf den zivilen Wohnungsmarkt gebracht; in der Nachbargemeinde Harsewinkel beträgt diese Zahl ca. 380 Wohneinheiten. Diese Wohnungen – sowohl in Geschossbauten als auch als Einfamilienhäuser – gehören nur teilweise der BlmA; über Zustand, Ausstattungsstandard, energetische Eigenschaften und Zuschnitt hat die Stadt Gütersloh keine oder nur geringe Kenntnisse. Vor dem Hintergrund der schon heute im Umbruch befindlichen Wohnungsmärkte und der nicht absehbaren Folgen für die sozialen Strukturen der Stadt besteht dringender Handlungsbedarf zur Feststellung der Grunddaten dieses Bestandes.

## Leistungsbereich 1 – Flugplatz

Auf der Basis der im Rahmen des zweistufigen Werkstattverfahrens herausgearbeiteten möglichen Nutzungsszenarien für das Flugplatzgelände sind weitere Schritte zur Profilbildung des Standortes und zur Vorbereitung einer perspektivischen zivilen (Teil-) Nutzung notwendig.

Hierzu unterbreiten wir aus dem Portfolio „Unterstützung der von Konversion betroffenen Kommunen“ folgendes Angebot:

Bausteine:

1. Bauungen und Infrastrukturen des Areals – Rahmenbedingungen des Abzugs Be-
2. einschätzung Freiraum + Artenschutz Erst-

- |    |   |      |
|----|---|------|
| 3. | wirkung Bürgerbeteiligung                       | Mit- |
| 4. | lifizierung Nutzungsvorstellungen               | Qua- |
| 5. | ekretisierung möglicher Nutzungseinschränkungen | Kon- |
| 6. | wicklung einer räumlichen Grobstruktur          | Ent- |

### 1. **bauungen und Infrastrukturen des Standorts – Rahmenbedingungen des Truppenabzugs** **Be-**

Wir ermitteln Einzelheiten der Räumung des Areals durch die BFG, bereiten die Ergebnisse auf und stellen sie in Zusammenhang mit den potentiellen Nachnutzungsoptionen und dem zu erarbeitenden Grobnutzungskonzept.

Wir befassen uns insbesondere mit

- der Erhebung des aktuellen Gebäudebestandes und dessen bauliche Eigenschaften und Nutzungen; Kartierung der Bestände,
- der Feststellung der Teilschritte und Zeitpunkte einzelner Räumungsschritte, soweit durch BFG und BlmA in Erfahrung zu bringen,
- bestehenden Verbindlichkeiten bezüglich getroffener Regelungen oder Vereinbarungen,
- Abhängigkeiten zwischen Gebäudenutzungen und Erschließungsanlagen sowie Abzugsabsichten und anderweitigen Unterbringungen,
- den Zuständigkeiten bei Eigentum, Management und Nutzung des Areals,
- kommunalen Entwicklungszielen für ein Zwischennutzungskonzept,
- den Zielen der Regionalplanung, die für ein Zwischennutzungskonzept relevant sind.

### 2. **einschätzung Freiraum + Artenschutz** **Erst-**

Das ehemals als Flugplatz genutzte Gelände weist eine Vielzahl ökologisch hochwertiger Biotopstrukturen auf. Zudem sind Informationen zu möglicherweise auf dem Areal heimischer und geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Säugetiere) einzuholen. Um die bereits bekannten Informationen von Fachbehörden zu verdichten und zu bewerten, sind weitere Arbeitsschritte notwendig. Die Erkenntnisse aus dieser Ersteinschätzung stellen eine wichtige Planungsgrundlage für die angestrebte zivile Folgenutzung dar, die im Rahmen eines zu erarbeitenden Grobkonzeptes räumlich verortet wird.

- **Sich-**  
tung und Analyse zur Verfügung stehender Bestandsunterlagen und – soweit möglich – örtliche Inaugenscheinnahme für die Bereiche Grün und Landschaft.
- **Bis**  
zu 5 Expertengespräche mit den für diese Thematik relevanten Behörden bzw. Fachdienststellen für Freiraum und Artenschutz; Ziel ist es, möglicherweise aus diesen Themenkomplexen resultierende Restriktionen im Hinblick auf die zu entwickelnde Grobstruktur aufzuschließen und diese bei der Entwicklung des Grobkonzeptes entsprechend zu berücksichtigen.

Das Ergebnis beinhaltet eine Ersteinschätzung hinsichtlich der Aspekte Freiraumentwicklung, Biotopverbund und Artenschutz.

*Um die vorliegenden Erkenntnisse zum Thema Freiraum und Artenschutz weiter zu verdichten, wird als Grundlage für eine umfassende Beurteilung der naturräumlichen Zusammenhänge darüber hinaus die Bearbeitung einer detaillierten bio-ökologischen Bestandserfassung empfohlen. Diese Detailuntersuchung ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen. Die Auftragsvergabe steht unter dem Vorbehalt einer externen Finanzierung, außerhalb dieses Angebotes.*

### **3. Mitwirkung bei der Bürgerbeteiligung**

Die Ergebnisse der im letzten Jahr durchgeführten Perspektivenwerkstätten sollen die Grundlage für eine Bürgerbeteiligung in der Stadt Gütersloh bilden. Dieses Bürgerbeteiligungsverfahren soll von dem externen Fachbüro BPW baumgart + partner, Bremen, durchgeführt werden. NRW.URBAN wirkt in der Vorbereitungsphase an der inhaltlichen Konzeptionierung des Verfahrens mit, wird während der Veranstaltung als Experte teilnehmen und wird bei der Auswertung der Ergebnisse einbezogen. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung wird bei der in Punkt 4 nachfolgenden Qualifizierung der Nutzungsvorstellungen eingearbeitet.

### **4. Qualifizierung Nutzungsvorstellungen**

Die Ergebnisse der Perspektivenwerkstätten werden von uns im Hinblick auf eine Differenzierung und Konkretisierung von Nutzungsarten und gegenseitiger Verträglichkeit hin überarbeitet; wir untersuchen dabei

- Regenerative Energieerzeugung,
- Nutzungen im Kontext der regenerativen Energieerzeugung (F+E),
- Landwirtschaft,
- Sport und Freizeit,
- Tourismus + Erholung,
- Gewerbe,
- Klärung der Möglichkeit und Ansprüche zur Weiternutzung von Anlagen und Gebäuden,
- Bildung realistischer Entwicklungsabschnitte,
- Klärung der Möglichkeit von Zwischennutzungen.

### **5. Konkretisierung möglicher Nutzungseinschränkungen**

Bei einem Projekt dieser Größenordnung sind Konsequenzen für die funktionalen räumlichen Strukturen der Region zu erwarten. Die frühzeitige Abstimmung der zu entwickelnden Grobstruktur auf Landes- und Regionalplanebene sowie mit den Nachbargemeinden ist von zentraler Bedeutung für den angestrebten Konversionserfolg. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Abbildung der angestrebten zivilen Nachnutzung in Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung geworfen.

Wir begleiten die Stadt Gütersloh bei dem Prozess der:

- Abstimmung zur Verträglichkeit neuer Nutzungen mit der Landesplanung;
- Abstimmung zur Darstellung der Konversion im Regionalplan;

- Abstimmung der Inhalte einer zivilen Nachnutzung mit den Nachbargemeinden in Bezug auf eine konkurrenzfreie Strukturentwicklung.

Weitere Restriktionen und Schutzansprüche werden von uns in Zusammenarbeit mit den Fach- und Aufsichtsbehörden mit den Nutzungszielen in Relation gesetzt. Primärerhebungen werden durch uns nicht durchgeführt.

- FFH-Ausweisung Naturschutz (Nachbarschaft),
- Vogelschutz, sonstiger Artenschutz,
- Altlastensituation,
- unterirdische Bauwerke,
- Regelungen und Festsetzungen zum Gewässerschutz bzw. Grundwasserschutz,
- Forstbelange,
- Primärererschließung (Anbindung an das überörtliche und städtische Verkehrsnetz).

### 6. Entwicklung einer räumlichen Grobstruktur

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung und –einschätzung aus dem Jahre 2011 und auf der Basis der in der Perspektivenwerkstatt erarbeiteten Nutzungskorridore sowie der mit diesem Angebot verbundenen Ersteinschätzung Freiraum wird die Definition einer räumlichen Grobstruktur möglich. Nutzungsvarianten, Nutzungszonen und perspektivische Flächengrößen werden auf der Basis der o.a. Inputs sowie unter Hinzunahme zur Verfügung stehender Fachinformationen hergeleitet.

Wir gehen dabei wie folgt vor:

- Auf-  
teilung und Abgrenzung des Areals hinsichtlich der perspektivischen Entwicklung und grundsätzlichen Differenzierung von Siedlungsbereich - Natur/ Freiraum.
- Her-  
ausarbeitung von Bereichen intensiver Nutzung gem. Ergebnis Perspektivenwerkstatt: Festlegung von Nutzungsarten sowie deren räumliche Verortung innerhalb des Flugplatz-Areals

Auf der Basis der im Vorfeld erlangten Erkenntnisse werden folgende Nutzungselemente nochmals abgewogen:

- Natur  
und Freiraum
- Sport  
- und Freizeitnutzungen
- Tou-  
rismus + Erholung
- Re-  
generative Energien
- Land  
wirtschaft
- Nut-  
zung im Kontext der regenerativen Energieerzeugung
- Ge-  
werbe.

Das Ergebnis wird in mindestens zwei alternativen Entwicklungsszenarien bzw. – Konzepten dargestellt. Diese zwei Alternativen werden wiederum in zwei räumlichen Entwicklungsvarianten hinsichtlich Ausdehnung und Flächengröße abgebildet. In diese flächenbezogene Darstellung werden die definierten / abgeleiteten und perspektivisch möglichen Nutzungskategorien aufgenommen und mit einer entsprechenden Begründung Teilflächen zugeordnet und eine sukzessive Entwicklung in Bauabschnitten beschrieben.

Die Ergebnisse der durchgeführten Perspektivenwerkstätten und Expertengespräche werden berücksichtigt und um die neu gewonnenen Erkenntnisse ergänzt.

Mit Vorschlägen zur Bildung eigenständig realisierbarer Teilbereiche (insbesondere in Hinblick auf die dringend benötigten gewerblichen Entwicklungsflächen) für eine schrittweise Entwicklung des Standortes beginnt bereits die Umsetzung des Grobkonzeptes in die nächsten Detaillierungsstufen.

In diesem Zusammenhang ist es notwendig, Handlungsoptionen der Stadt im Rahmen planungsrechtlicher Anforderungen und Möglichkeiten zu benennen und nochmals eine Kompatibilitätsprüfung mit der Landes- und Regionalplanung und den anderen Fachplanungen durchzuführen.

### **Leistungsbereich 2 – Ersteinschätzung der Wohnraumbestände**

Bis spätestens 2020 werden rd. 1000 Wohnungen frei, die die britischen Streitkräfte von der BlmA, aber auch von privaten Eigentümern angemietet haben. Auch wenn zum heutigen Tag die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes für diesen Zeitraum nicht vorhergesehen werden können, ist die Stadt Gütersloh im Sinne einer vorsorgenden Stadtentwicklungsplanung daran interessiert, alle verfügbaren Informationen über die Wohnungen zu erhalten.

Im Zuge unserer Arbeit stellen wir die folgenden Informationen zusammen:

- Eigentumsverhältnisse (BlmA, Private),
- Wohnungstypen, Größen und Anzahl, Woh
- Baujahr, wenn möglich: Jahr der letzten Erneuerung, Bau-
- energetische Ausstattung (Grobklassifizierung). ener-

Die Bestände werden von uns nach Qualitäten (Erneuerungsbedarf) grob mit Hilfe eines Ampelsystems klassifiziert. Alle Bestände werden fotografisch erfasst und im Plan verortet. Neben der Frage der Denkmalswürdigkeit oder des möglichen Abbruchs werden Aufwertungsmöglichkeiten der Bausubstanz aufgezeigt.

Dabei werden eventuell vorliegende Untersuchungen zu den Wohnungsbeständen von dritter Seite von uns ausgewertet und bei der Bearbeitung berücksichtigt.

Mit Blick auf die Zukunft sollen auch die städtebaulichen Potentiale der Siedlungen betrachtet werden. Aufwertungsmöglichkeiten im Wohnumfeld und Möglichkeiten der Nachverdichtung sind hier zu untersuchen.

### **Allgemeine Auftragsinhalte**

Im Angebot enthalten sind über die o.a. Bausteine hinaus:

## Konversionsflächen der BFG in Gütersloh

- ✓ die Teilnahme an
  - zwei Sitzungen des Lenkungskreises,
  - bis
  - zu acht Projektbesprechungen mit der Stadt,
  - sowie bis zu 7 weitere Abstimmungstermine (z.B. Bezirksregierung, BImA).
  
- ✓ die Darstellung der Ergebnisse aller Bausteine in einem Abschlussbericht.

## Honorar

Unsere Leistungen bieten wir Ihnen zu folgendem Honorar an:

XXX

## Zeitraumen der Bearbeitung

Wir gehen von einer Bearbeitungsdauer von 8 Monaten aus. Eine Beauftragung im April 2012 vorausgesetzt, wird der Abschlussbericht bis spätestens Ende November 2012 abgeliefert.

### Ihre Ansprechpartner:

Franz Meiers  
Geschäftsführer  
Tel. 0211 54238399  
FAX 0211 54238430  
[franz.meiers@nrw-urban.de](mailto:franz.meiers@nrw-urban.de)

Meinolf Bertelt-Glöß  
Leiter Concepts  
Tel. 0231 4341 266  
FAX 0231 4341 297  
[meinolf.bertelt@nrw-urban.de](mailto:meinolf.bertelt@nrw-urban.de)