

LEG-Preis 2014

*Ideen und Konzepte für die Nachnutzung
militärischer Liegenschaften gesucht*

*Interdisziplinärer Nachwuchswettbewerb
für Studierende*

Dokumentation

Konversion Flächen - Wandel - Perspektiven



Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften

in Kooperation mit



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Impressum



Herausgeber:
**Förderverein der Landes- und
Stadtentwicklungsgesellschaften e.V.**

Anna Stratmann, Geschäftsführerin
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Tel. 030.20 21 585 28
Fax 030.20 21 585 29
anna.stratmann@bvleg.de
www.bvleg.de

in Kooperation mit der
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Kompetenzzentrum Konversion
Katharina Zysk
Ellerstraße 56, 53119 Bonn
Tel. 0228.37787 836
katharina.zysk@bundesimmobilien.de
www.bundesimmobilien.de

Abbildungen der Preisträgerarbeiten:
Die Verfasser der Arbeiten
Fotos vom Preisgericht:
Christoph Schiebe
Fotos von den Wettbewerbsgebieten:
Mitgliedsunternehmen der BVLEG

Gestaltung und Herstellung:
Typoly Konzeption & Gestaltung, Berlin
www.typoly.de

Druck:
Druckerei Conrad

Nachdruck – auch auszugsweise –
Nur mit Genehmigung der BVLEG

Mit freundlicher Unterstützung und Förderung von



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Konversion: Flächen – Wandel – Perspektiven

Ideen und Konzepte für die Nachnutzung militärischer Liegenschaften gesucht

Interdisziplinärer Nachwuchswettbewerb für Studierende

Der LEG-Preis ist ein interdisziplinärer Nachwuchswettbewerb für Studierende der Fachrichtungen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Landschafts- und Umweltplanung, Geographie, Soziologie und Immobilienwirtschaft. Wettbewerbsbeiträge von interdisziplinären Teams sind ausdrücklich erwünscht, da die Vielfalt fachlicher Blickwinkel neue Perspektiven für innovative und nachhaltige Beiträge eröffnet.

Auslober des LEG-Preises ist der Förderverein der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften, der mit dem LEG-Preis herausragende planerische Konzepte auszeichnet. Der LEG-Preis 2014 wird in Kooperation mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ausgelobt.

Mit dieser Dokumentation wollen die LEGn auf das Thema Konversion in den Städten und Kommunen aufmerksam machen und die beispielhaften Ansätze der Preisträger des LEG-Preises 2014 dokumentieren.

Der Wettbewerb wird in Anlehnung an die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (RPW 2013) durchgeführt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.





Sehr geehrte Damen und Herren,

der LEG-Preis der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften blickt inzwischen auf eine über 40 Jahre alte Tradition zurück. Alle zwei Jahre sind die angehenden Städteplanerinnen und -planer aufgefordert, Ideen und Konzepte zu einem aktuellen Thema aus der Praxis der Stadtentwicklungsgesellschaften einzureichen. Dabei sind die Aufgabenstellung von Jahr zu Jahr höchst unterschiedlich: Themen der letzten Jahre waren unter anderem die Klimaanpassung sowie der demographische Wandel in der Stadt. Im Mittelpunkt stehen stets integrierte Handlungskonzepte zu aktuellen Aufgabenstellungen der Stadtentwicklung.

2014 waren die Studierenden gefragt unter dem Titel „Konversion – Flächen – Wandel – Perspektiven“, Ideen, Konzepte und städtebauliche Lösungen zur Nachnutzung militärischer Liegenschaften zu erarbeiten.

Wir danken dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für Ihre Unterstützung. Unserer Dank geht in diesem Jahr zudem an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die in Kooperation mit der BVLEG den diesjährigen Preis ausgelobt hat. Ebenso möchten wir den Mitgliedsunternehmen danken, die vier Konversionsstandorte aus ihrem Portfolio eingebracht haben und den Studierenden für Ihre Fragen zur Verfügung standen. Mein besonderer Dank gilt dem Juryvorsitzenden Herrn Erdmann. Nicht zuletzt danke ich den Studierenden für Ihr Engagement.

Herzlichen Glückwunsch an die Preisträger!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K. Göttsche', with a large, stylized flourish at the end.

Klaus Göttsche

*Präsident der Bundesvereinigung
der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V.*



Sehr geehrte Damen und Herren,

der LEG-Preis 2014 „Konversion: Flächen – Wandel – Perspektiven“ der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften widmet sich einem hochaktuellen Thema, das bundesweit und nicht nur in Planerkreisen Beachtung findet: Der zivilen Nachnutzung militärischer Liegenschaften. Die Umsetzung der Bundeswehrstrukturreform und die Rückkehr der Gaststreitkräfte in ihre Heimatländer, führen in den kommenden Jahren zur weiteren Reduzierung der Truppenstärken sowie zur Schließung zahlreicher militärischer Standorte. Damit verändert sich auch das Gesicht der betroffenen Städte. Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung, neue, zivile Nutzungen für die militärischen Liegenschaften zu finden. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im studentischen Nachwuchswettbewerb LEG-Preis 2014 haben sich dieser Herausforderung gestellt.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat diesen Nachwuchswettbewerb für die planenden Disziplinen aus gutem Grund unterstützt: Die Zukunft unserer Städte wird von einem ressourcenschonenden Umgang mit der gebauten Umwelt geprägt sein müssen. Hierbei spielen die Bedürfnisse künftiger Generationen die entscheidende Rolle. Gerade die heute noch jungen Nutzerinnen und Nutzer unserer Städte wissen sehr genau, wie sie später leben wollen. Sie wissen aus ihrem Umfeld aber auch, welche Anforderungen ältere Menschen haben und warum bauliche und soziale Barrieren vermieden werden müssen. Dieses Wissenspotenzial gilt es für den nachhaltigen Umbau unserer Städte zu nutzen.

Für den LEG-Nachwuchswettbewerb 2014 haben 104 Studierende ganz konkret geplant, wie sie auf ehemaligen Konversionsliegenschaften in Darmstadt, Gütersloh, Hardheim oder Wilhelmshaven leben möchten. Sie haben sich genau überlegt, welche baulichen Ressourcen sie erhalten oder nach ihren modernen Lebensstilen umgestalten würden. Sie haben dabei mit höchst kreativen Ideen und Konzepten innovative Nachnutzungsmöglichkeiten auf den Konversionsflächen aufgezeigt.

Ich danke allen Beteiligten für einen erfolgreichen Wettbewerb und sage den Preisträgerinnen und Preisträgern meinen herzlichen Glückwunsch!

Dr. Barbara Hendricks

*Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit*

Inhaltsverzeichnis

Einführung LEG-Preis
Grußwort Barbara Hendricks, *Bundesministerin*
Grußwort Klaus Göttsche, *BVLEG-Präsident*

- 8 Nachwuchsförderung ist unser Anliegen (Robert Erdmann)
- 10 Herausforderung Konversion militärischer Liegenschaften (Jörg Musial)
- 12 Konversion als Chance für die Baukultur nutzen (Rainer Nagel)
- 14 Prozessoptimierung von Konversionsmaßnahmen (Prof. Josef Zimmermann)

- 18 Ausschreibung und Aufgabenstellung
- 20 Wettbewerbsgebiete Darmstadt, Gütersloh, Hardheim, Wilhelmshaven
- 24 Wettbewerbsverfahren
- 25 Jury
- 26 Ergebnis des Wettbewerbs
- 27 Preisträger
- 28 Prämierte Arbeiten
- 49 Weitere Teilnehmer

- 50 Die Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften
- 51 Konversion in der Praxis:
Beispiele der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften
- 60 Mitglieder der BVLEG

Nachwuchsförderung ist unser Anliegen

Robert Erdmann, Juryvorsitzender

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) hat 2014 in seinen Thesen zur Ausbildung von Architekten ein sich wandelndes Berufsbild konstatiert. Architekten und Stadtplaner sind, so die Forderung, daher durch eine generalisierte interdisziplinäre Ausbildung auf eine sich dynamisch wandelnde Realität vorzubereiten. Es gilt ökologische und ökonomische Zusammenhänge zu erfassen und Ihnen mit guten städtebaulichen Entwürfen gerecht zu werden. Der BDA fordert ausdrücklich, dass das „interdisziplinäre Lehrangebot die zentralen Fächer von der Konzeption, Entwurf und Konstruktion mit einem ökologischen und ökonomischen Basiswissen und mit Geistes-, Sozial- und Naturwissenschaften“ vereinen solle.

Die Diskussion um die Zukunft des Berufstandes, das sich ständig verändernde Anforderungsprofil an die „Planer“ und das daraus resultierende Berufsbild ist nicht neu. Neben die nach wie vor „klassischen“ Fähigkeiten unserer „Zunft“ treten Managementqualitäten und das Wissen um die Bedeutung von immobilienwirtschaftlichen Mechanismen. Das ganze ist gepaart mit hoher Verantwortung und einem nicht geringen ethischen Anspruch an die stetigen Eingriffe und Veränderungen in die gebaute Umwelt, soziologische Fragestellungen, Partizipationsprozesse und nicht zuletzt die Baukultur. Ansprüche, die in differenzierter Weise von den unterschiedlichen Akteuren der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft an die späteren Architekten und „Planer“ gestellt werden.

Als Auslober des LEG-Preises wollen wir die Studierenden auf dieses Anforderungsprofil vorbereiten. So wird der LEG-Preis diesem Anspruch bereits seit vielen Jahren gerecht und bietet die beste Voraussetzung, einen wesentlichen Beitrag zur interdisziplinären Qualifizierung und Teamfähigkeit des Nachwuchses in den planenden Disziplinen zu leisten.

Bereits seit 1970 loben die Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften den Nachwuchswettbewerb im zweijährigen Turnus aus. Zunächst unter dem Namen „Heinrich-Vormbrock-Förderung“ und seit 1990 als LEG-Preis bietet dieser Nachwuchswettbewerb jungen Architekten und Stadtplanern aktuelle Aufgabenstellungen und damit reale Herausforderungen aus der Praxis der Mitgliedsunternehmen zur Bearbeitung an. Schnell entwickelte sich der LEG-Preis von einem eher architektonisch städtebaulichen Wettbewerb mit wohnbezogenen Aufgabenstellungen zu einem Nachwuchs-Preis mit einer interdisziplinären Bandbreite. Die Themenpalette reichte zunächst von „Menschlichen Maßstäben in Wohngebieten“ 1976, „Solidarisches Wohnen“ 1987, über „Neue Wohnungsgrundrisse“ 1994 bis zur „Dichte im Städtebau“ 1992.

Bereits 1998 thematisieren die Landesentwicklungsgesellschaften mit dem LEG-Preis die „Nachhaltige Entwicklung städtebaulicher Brachflächen“ als wichtiges alternatives Flächenpotenzial bei stetig hohem Flächenverbrauch und ungebrochener Nachfrage und laden ausdrücklich auch Studierende der Wirtschaftswissenschaften ein, sich an Lösungsansätzen zu beteiligen. Stets stehen aktuelle Entwicklungen und Ihre Folgen für die Städte und die ländlichen Regionen im Mittelpunkt der Aufgabenstellungen und animieren Studierende, diese im Rahmen ihrer Ausbildung interdisziplinär zu bearbeiten. Die großen Herausforderungen der letzten Jahre sind die Folgen des Strukturwandels, der demografischen Entwicklung und nicht zuletzt des Klimawandels. Auch wenn am Ende die Suche nach Ideen und deren Präsentation steht, die Erarbeitung von guten baukulturellen und städtebaulichen Lösungsansätzen gefordert und im Fokus der LEG-Preise steht, erwarten wir eine mehrschichtige Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung.

Dabei stehen sorgfältige Standort- und Marktanalysen der Makro- und Mikrosituation am Anfang des kreativen Prozesses, da je nach ausgelobten Standorten Konzepte nicht nur Lösungen für wachsende und schwächere Immobilienmärkte anbieten sollten, sondern die Vielschichtigkeit und Potenziale der differenzierten städtischen und ländlichen Räume Deutschlands zu beachten sind. Die Folgen des demografischen Wandels hat insbesondere der LEG-Preis 2010 thematisiert, der Ideen für schrumpfende periphere Standorte gesucht und einige bemerkenswerte Arbeiten hervorgebracht hat. Dabei geht es auch darum, Trends zu erkennen und Lebensstile zu analysieren, die für die zukünftige Entwicklung Bedeutung entfalten können. Der LEG-Preis 2012 stellte Klimaanpassungsstrategien für Quartiere der Stadt Frankfurt a. M. in den Mittelpunkt – auch hier mit einigen erstaunlichen Ideen der Studierenden. Die Auslober des LEG-Preises erwarten und erhalten stets inspirierende und frische Konzepte, die wirtschaftliche Aspekte berücksichtigen und die Arbeiten in den soziokulturellen Kontext stellen und gesellschaftlich relevante Themen einfließen lassen.

Bei allem Wandel der Aufgabenstellungen, ist der zugegebene hohe Anspruch an einen Beitrag zur interdisziplinären und praxisbezogenen Qualifizierung des Nachwuchses der planenden Disziplinen stets gleich geblieben. Studierende können durch die Teilnahme an diesem Nachwuchswettbewerb ihre theoretischen Kenntnisse an jeweils aktuellen praktischen Aufgabenstellungen erproben, ohne die berühmte „Schere im Kopf“. Sie erhalten Einblick in die Komplexität, Vielfalt und Bandbreite des Berufsfeldes. Die Hochschulen in Deutschland nutzen den Wettbewerb gern, um konkrete Aufgabenstellungen aus der Praxis in ihre Lehre zu integrieren und beteiligen sich zum Teil mit ganzen Seminaren am LEG-Preis.

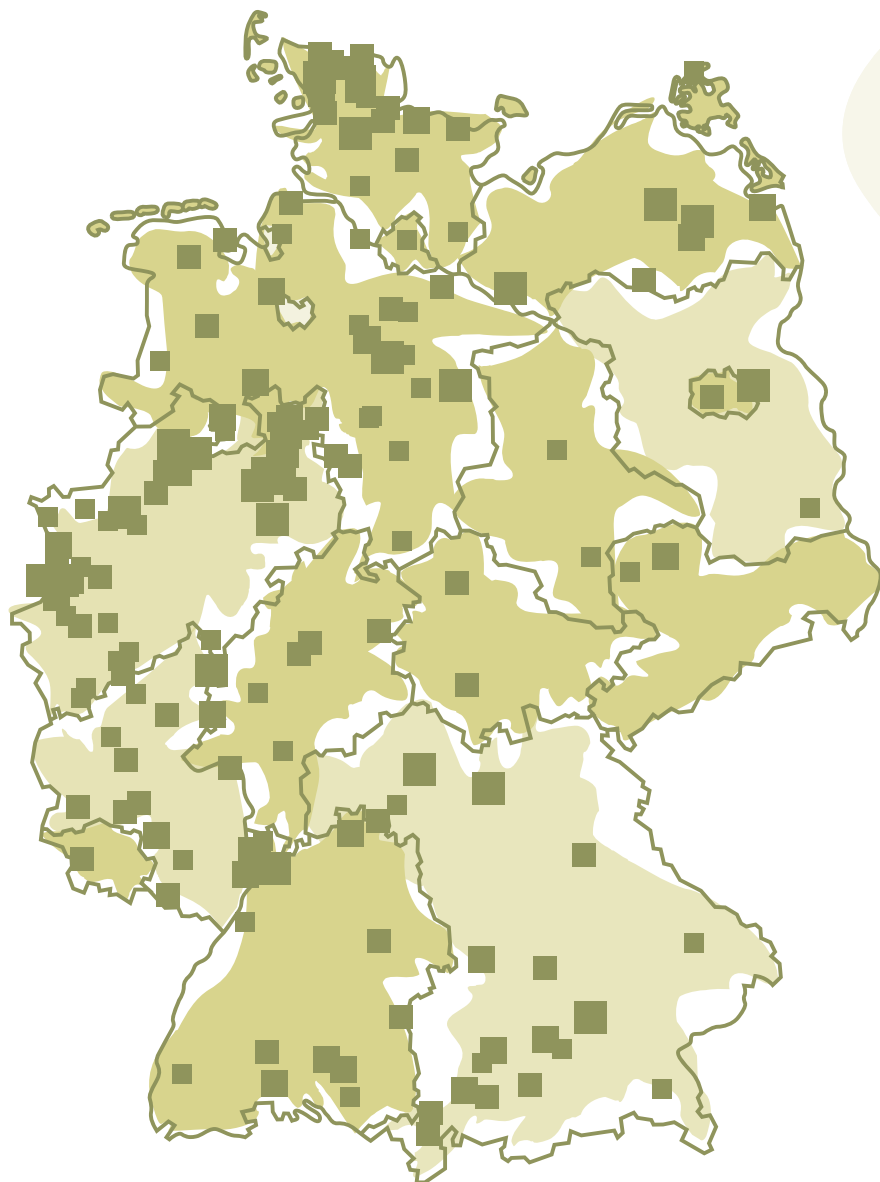
„Nutzen stiften für beide Seiten“. Neben dem Anspruch an die Nachwuchsförderung ist selbstverständlich auch von Beginn an eine Erwartungshaltung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften an die Teilnehmer und Entwürfe verknüpft. Die mit eigenen Standorten und Aufgabenstellungen beteiligten Unternehmen erhoffen sich neue, unerwartet quergedachte Ideen und Konzepte, die möglicherweise im Rahmen der „Alltagsroutine“ nicht entstanden wären und wünschen sich für die eigenen Teams oder die Partner, mit denen wir in der Projektrealisierung zusammenarbeiten, motivierten, kreativen und gut ausgebildeten Nachwuchs. Eine Auszeichnung im Rahmen des LEG-Preises kann den Einstieg in die Berufskarriere befördern.

Als der LEG-Preis 1970 ins Leben gerufen wurde, hat noch niemand in der Branche von Corporate Social Responsibility (CSR) gesprochen. Die Förderung von Nachwuchs in „unseren“ Leistungsfeldern ist ein klassisches CSR-Thema, mit dem die Unternehmen der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften selbstverständlich Verantwortung für die Zukunft übernehmen.



Herausforderung Konversion militärischer Liegenschaften

Von Jörg Musial, Spartenleiter Verkauf bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)



■ **Standorte**
der Bundeswehr und
der ausländischen Streitkräfte
Rückgaben der Jahre 2012 – 2020

Fläche Deutschland
ca. 35.700.000 ha

militärische Liegenschaften
ca. 37.000 ha

Die Umwandlung ehemals militärischer Liegenschaften in zivil genutzte Areal bedeutet für die am Konversionsprozess Beteiligten eine große Aufgabe und Herausforderung. Mehr als 20 Jahre Konversionserfahrung bei der BlmA zeigen, dass eine partnerschaftliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit den richtigen Weg zu einer erfolgreichen Konversion darstellt.

Umfang der aktuellen Konversionswelle

Aufgrund des aktuellen Stationierungskonzeptes der Bundeswehr 2011 sowie der Truppenreduzierung der ausländischen Streitkräfte, stehen in den nächsten Jahren rd. 37.000 ha Konversionsfläche für eine zivile Anschlussnutzung zur Verfügung. Bereits seit den 90er Jahren ist die Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften eine wichtige Aufgabe im Bereich der Stadtentwicklung. Zahlreiche Flächen wurden bereits entwickelt und dienen heute als Wohn-, Gewerbe- oder Industriegebiete sowie Freizeiteinrichtungen. Darüber hinaus wurden viele öffentliche Nutzungen, wie z.B. Universitäten oder Behördenzentren auf Konversionsliegenschaften angesiedelt. Eine Nutzung der Konversionsliegenschaften für die Erzeugung erneuerbarer Energien hat zudem insbesondere in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dies zeigt, dass die Bepanung dieser Areale vielfältige Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung bietet, diese gleichzeitig aber auch vor große Herausforderungen stellt.

Aufgaben der BlmA im Konversionsprozess

Sie ist für die Vermarktung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften zuständig. Die BlmA ist eine bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts, die an die Vorgaben des BlmAG sowie der Bundeshaushaltsordnung gebunden ist. Sie ist damit zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet. Für die BlmA beginnt der Konversionsprozess unmittelbar nach der Ankündigung der Bundeswehr oder der ausländischen Streitkräfte, dass diese die Liegenschaft nicht mehr benötigen. Sie nimmt dabei frühzeitig Kontakt zu den Beteiligten der Konversion auf. Dies ist insbesondere die jeweilige Kommune als Trägerin der Planungshoheit.

Während der militärischen Nutzung unterliegen die Flächen in der Regel dem Sonderplanungsrecht nach § 37 BauGB, so dass für eine zivile Anschlussnutzung eine Neubepanung erforderlich ist. Die BlmA strebt dabei eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Kommunen an, die zu einem Ausgleich zwischen den städtebaulichen und strukturpolitischen Zielen der Kommunen und den wirtschaftlichen Verwertungsinteressen der BlmA führt. Dies bedeutet, dass das Ziel verfolgt wird, nachhaltige, bedarfsorientierte, und wirtschaftlich tragfähige und umsetzbare sowie den städtebaulichen Vorstellungen der Kommunen entsprechende Konzepte zu entwickeln.

Herausforderungen und Ziele im Planungsprozess

Die Bepanung von Konversionsliegenschaften stellt dabei nicht nur aufgrund des erforderlichen Interessensausgleichs eine Herausforderung dar, sondern auch aufgrund der unterschiedlichen Vornutzung und Lagequalitäten des sehr heterogenen Bestandes und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Bei der Konversion gilt es die jeweiligen individuellen Standortbegabungen und den regionalen Bedarf zu erkennen und hierauf aufbauend ein Nutzungskonzept zu erstellen, das auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzbar ist.

Den Preisträgern des diesjährigen LEG-Wettbewerbes ist es gelungen, die Besonderheiten der Konversion bei der Entwicklung von Nutzungsperspektiven für die Liegenschaften in Darmstadt, Wilhelmshaven, Gütersloh und Hardheim herauszuarbeiten und in Konzeptideen umzusetzen, die sich durch eine Kombination aus Kreativität und wirtschaftlicher Umsetzbarkeit auszeichnen. Die Teilnehmer haben sich mit den vorhandenen Gegebenheiten und dem Bestand auseinandergesetzt und haben diesen so ergänzt und umgestaltet, dass den Flächen eine neue Identität gegeben wurde ohne die teilweise historische Bedeutung zu verlieren.

Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften

Zur Unterstützung der von der Konversion betroffenen Kommunen, hat der Haushaltsausschuss des Bundestages am 21. März 2012 beschlossen, dass die BlmA den Kommunen sowie privatrechtlichen Gesellschaften, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune mehrheitlich beteiligt ist, eine sogenannte „Erstzugriffsoption“ für den Erwerb der in ihren Gebieten gelegenen und entbehrlichen Konversionsliegenschaften einräumt. Der Verkaufspreis wird dabei ohne Bieterverfahren durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt.

Die hohe Inanspruchnahme sowie mittlerweile zahlreiche abgeschlossene Kaufverträge auf Basis der Erstzugriffsoption zeigen, welche Bedeutung die Konversionsliegenschaften für die Entwicklung der Kommunen, teilweise sogar ganzer Regionen haben. Das Bedürfnis nicht nur die Planungshoheit sondern den gesamten Entwicklungsprozess steuernd in der Hand zu halten wird zudem deutlich. Dieses ist derzeit sicherlich stark geprägt von dem in vielen Städten vorhandenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Als temporäre Nutzung leistet die Konversion aktuell zudem einen nicht unerheblich Beitrag bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Konversion als Chance für die Baukultur nutzen

Rainer Nagel, Bundesstiftung Baukultur

Baukulturelle Belange in einem dynamisch verlaufenden Transformationsprozess nicht außer Acht zu lassen, stellt aktuell eine der großen Herausforderungen dar. Dabei geht es nicht nur um Bestandsentwicklung, also eine aktive Umbaukultur, sondern auch um die Ziele, Aufgaben, Verfahren und Instrumente städtischer Konversionsvorhaben.

Boden ist nicht vermehrbar. Er ist in den Wachstumsregionen Gegenstand spekulativer Wertentwicklung und im Zusammenhang mit großen Transformationsvorhaben müssen in der Regel alle Entwicklungskosten durch den Planwertzuwachs getragen werden. Gleichzeitig unterliegt der Boden, ob im privaten oder öffentlichen Eigentum der Sozialpflichtigkeit des Grundgesetzes, Artikel 14, Absatz 2: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Baukultur bildet sich im Ergebnis in der funktionalen sowie gestalterischen Qualität und Dauerhaftigkeit von gebauten Lebensräumen und Gebäuden ab und steht damit im Fokus des Allgemeinwohls und der Zielsetzungen für erfolgreiche Konversionen.

Der wirtschaftliche Strukturwandel mit der Konsequenz des Brachfallens ehemals industriell, für öffentliche Zwecke (Bahn, Post etc.) oder militärisch genutzter Areale und Infrastrukturen sowie die Perforierung der vom demografischen Wandel bereits massiv betroffenen Städte schaffen schwierige Aufgaben aber auch Spielräume für die Baukultur. Die öffentliche Hand als Grundstückseigentümerin – von der Bundesanstalt für Immobilien (BImA) bis zu den Kommunen – sollte sich diese Spielräume bewusst machen, und Planung nicht nur öffentlichrechtlich durch Planungsrecht, sondern auch privatrechtlich durch kommunale Bodenpolitik zunehmend steuern. So kann die Nutzung durch kreative Gruppen zu wichtigen Impulsgebern für imagebildende Transformationsprozesse in Stadtteilen werden, die das kulturelle Selbstverständnis der Kommunen mit beeinflussen. Durch (Zwischen-)Erwerb von Brachflächen können vor allem auch Kommunen gezielt Impulse setzen und Entwicklungen planen bzw. steuern.

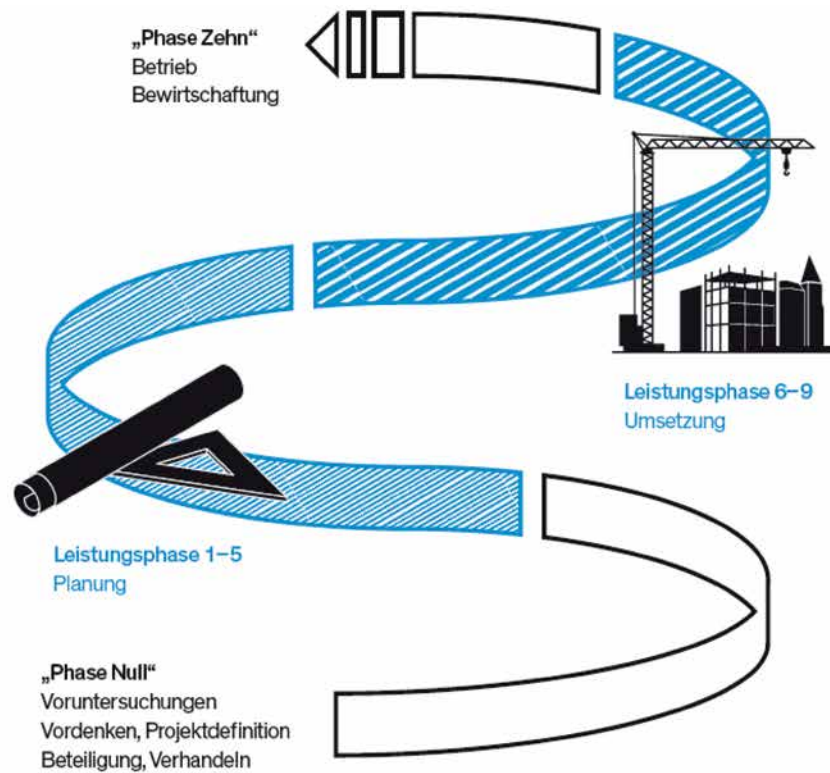
Das Abwarten und gezielte Zulassen von Zwischennutzungen und Aneignungsprozessen sind häufig ein baukulturell sinnvolles und zu förderndes Thema, das gerade durch seine befristete Lebensdauer ein hohes Gestaltungspotenzial mit experimentellem Charakter in sich trägt.

Konversion findet auch in Regionen statt, bei denen die Vorzeichen auf Schrumpfung stehen. Dies kann hier anhaltend zu städtebaulichen Missständen führen. Dennoch ergeben sich auch unter den Vorzeichen der Schrumpfung erhebliche Chancen für die Baukultur. Es entstehen zum einen Flächenreserven für eine behutsame Nachverdichtung der Innenstädte. Auch Rückbauoptionen haben Potenziale für Aufwertungsmaßnahmen, für die Neuordnung von Stadträumen und für eine Stadtreparatur im Sinne einer bewussten Auseinandersetzung mit Baukultur. Dies kann zu einer Attraktivitätssteigerung eines Quartiers oder der ganzen Stadt weit über den eigentlich zu entwickelnden Bereich hinaus beitragen. Brachgefallene Standorte bieten hier vor allem die Chance, neue Freiraumqualitäten für die Einwohner zu schaffen. Der eigene Grundbesitz eröffnet den Kommunen zudem die Möglichkeit, als Verkäufer oder Verpächter von Grundstücken am Immobilienmarkt mitzuwirken – ein in einigen Regionen Deutschlands schon traditioneller Ansatz der kommunalen Baulandpolitik. Der kommunale Grundbesitz darf gerade hier nicht allein fiskalisch betrachtet werden. Er eröffnet vielmehr die Chance, baukulturell und sozial nachhaltig wirksame Akzente zu setzen.

Bei Gleichzeitigkeit unterschiedlicher Problemlagen in Deutschland, Wachstum und Schrumpfung, Boom und Brache, geht es also immer darum, eine Aufwertung oder Verbesserung der gebauten Lebensräume zu erreichen. Hierbei können sich Konversionsvorhaben auch an der Messlatte des aktuellen Baukulturberichts 2014/15 der Bundesstiftung Baukultur ausrichten und auf die drei Themenfelder: „Gemischte Quartiere“, „Öffentlicher Raum und Infrastruktur“ sowie „Planungskultur/Prozessqualität“ zur Checkliste des Transformationsprozesses machen.

Ergänzung der Leistungsphasen nach der HOAI durch „Phase Null“ und „Phase Zehn“

Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2014



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Beispielsweise erfordern die jeweils unterschiedlichen Planungskonstellationen und die zunehmende gesellschaftliche Diversifizierung Beteiligungskonzepte mit starken lokalen und regionalen Bezügen und individuellen Kommunikationsstrategien. Zu den wichtigen grundsätzlichen Kriterien für Beteiligungsprozesse gehört eine sorgsame Konzeption im Vorfeld, in der die Ziele, der Umfang, Rahmenbedingungen und relevante Akteure definiert werden. Darüber hinaus sind Transparenz in der Kommunikation und Offenheit hinsichtlich der zu treffenden Planungsentscheidungen ein Erfolgskriterium für Beteiligung.

Für jedes Planungs- und Bauvorhaben ist also schon aus Gründen der Konsensbildung die Vorlauf- und Konzeptphase von der Klärung der Bauaufgabe bis zur Planungsidee – in Anlehnung an die Leistungsphasen der HOAI die sogenannte „Phase Null“ von großer Bedeutung. Dies trifft in besonderer Weise auf das komplexe Entwicklungsmanagement bei Konversionen zu, denn die hier einmal getroffenen Entscheidungen haben weitreichende Folgen für Erschließung, Städtebau und Architektur sowie für die ökonomische und ökologische Qualität der Gebäude. Insgesamt kann hier eine höhere Planungs- und Kostensicherheit und die genannte höhere Akzeptanz geschaffen werden.

Auch eine „Phase Zehn“ der Optimierung und Anpassung des Bauvorhabens im Betrieb kann die Baukultur in der Praxis verbessern, beispielsweise bei der Nachrüstung von öffentlichen Räumen. Wenn also eine „Phase Null“ aber auch „Phase zehn“ sinnvoll sind und in der dargestellten Art und Weise zum Erfolg von Konversionsmaßnahmen beitragen können, warum werden die Prozesse dann nicht regelmäßig so aufgestellt und durchgeführt? Die Realität sieht häufig anders aus. Die öffentlichen Investitionshaushalte treiben die Gemeinden, in der Regel also die Träger von Konversion oder deren öffentliche Entwicklungsgesellschaften, in die HOAI. Teilweise lange bevor Konzept, Programm- und Strukturplanung geklärt sind, werden Planungsaufträge erteilt, weil bei den vermeintlichen Investitionsmaßnahmen (Erschließung oder Hochbau) als Nebenkosten die Planungsbudgets verankert sind. Machbarkeitsstudien, Planungswerkstätten, Bürgerdialoge oder Szenariendiskussionen sind auch beim besten Willen häufig einfach nicht finanzierbar. Die Phase Null, die entscheidend zum Gelingen der Konversion beitragen kann, muss also auch budgetmäßig hinterlegt werden. Revolvierende Fonds oder Sondervermögen sind hier ein Ansatz zur Problemlösung.

Baukultur ist auch Prozesskultur. Konversion als so aufgestellter Entwicklungs-, Planungs- und Gestaltungsprozess, kann eine Verbesserung der gebauten Umwelt bewirken und damit zu einem baukulturellen Gewinn werden.

Prozessoptimierung von Konversionsmaßnahmen

Prof. Josef Zimmermann (TU München)

Prozessoptimierung von Konversionsmaßnahmen

Themenrelevanz und Herausforderungen

Durch den Abzug der britischen und amerikanischen Truppen sowie durch die aktuelle Bundeswehrreform 2011 werden in den nächsten Jahren in großem Umfang militärische Flächen frei. Alleine in der Metropolregion Rhein-Neckar stehen durch den Abzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg, Mannheim und Schwetzingen bis 2015 insgesamt 770 ha an neuen Konversionsflächen zur Verfügung.¹ In ganz Deutschland werden 31 Bundeswehr-Standorte geschlossen, weitere 91 werden signifikant, d.h. mehr als um 50%, reduziert, so dass in über 120 Städten Bundeswehrimmobilien frei werden.²

Die frei werdenden Flächen und Gebäude (Immobilien) gehen zunächst in das Eigentum des Bundes über, der seine Liegenschaften über die im Jahr 2005 durch Gesetz gegründete Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) managen und vermarkten lässt. Die Zielsetzung nach dem BImA-Errichtungsgesetz ist die optimierte Verwertung der militärischen Konversionsliegenschaften. Demnach ist die BImA verpflichtet, alle die Liegenschaften, die der Bund nicht mehr zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt, nach kaufmännischen Regeln wirtschaftlich zu veräußern (vgl. § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 BImAG).

Um eine wirtschaftliche Flächen- und Immobilienentwicklung von neu „erworbenen“ bzw. frei werdenden Arealen sicherzustellen, bedarf es idealerweise einer geplanten und möglichst standardisierten Vorgehensweise, optimierter Aufbau- und Ablauforganisationen sowie einer engen und anreizkompatiblen Kooperation zwischen allen Stakeholdern. Doch nicht nur die in der Regel beträchtliche Konversionsflächengröße, die kurze Freigabefrist und der rechtliche Übergang von Militärflächen aus dem Status einer öffentlichen Sache im Verwaltungsgebrauch in die kommunale Planungshoheit und folglich die Notwendigkeit einer zügigen anschließenden Entwicklung stellen alle Beteiligten vor große Herausforderungen.

¹ Vgl. Verband Region Rhein-Neckar: Rhein-Neckar-Info. Ausgabe 02/2011, S. 5.

² Vgl. Bundesministerium der Verteidigung: Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Ausgabe Oktober 2011, S. 17 und Musial, Jörg: Ablauf und Organisation des Konversionsprozesses. Kein Buch mit sieben Siegeln. Präsentationsfolien zum Vortrag bei der Konversionskonferenz in Berlin am 07.02.2012. Internetquelle. Folie 12.

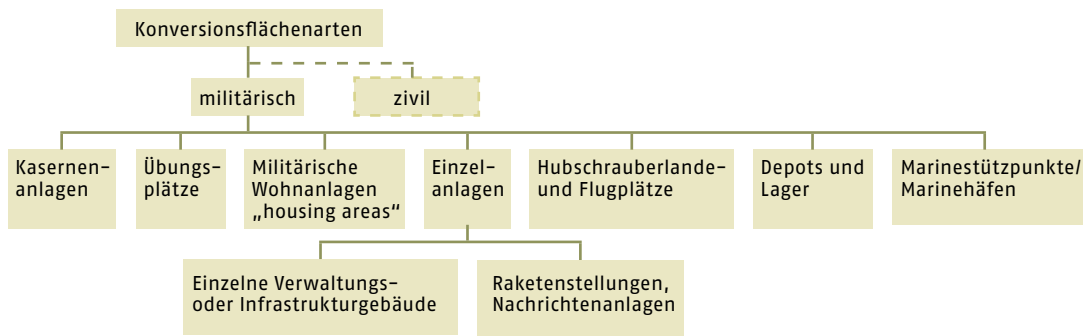


Abbildung 1: Konversionsflächenarten nach Vornutzungstyp³

Vor allem die Heterogenität der Ausgangsflächen erlaubt keine „Entwicklung nach Rezept“ und bedarf für weitere Vorgehensweise einer Einzelfallbetrachtung, z.B. hinsichtlich der ehemaligen Art der Nutzung, der Altlasten, der Qualität, der Größe und der Lage der Areale sowie der Klärung der aktuellen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Einen Überblick über die unterschiedlichen Konversionsflächen differenziert nach Ihren Nutzungsarten stellt Abbildung 1 dar. Zudem kann die „Stärke“ der Konversionsgemeinde, so etwa ihre personelle und finanzielle Lage zur Bewältigung von Konversionsprojekten, maßgebend zum Erfolg der Maßnahmen beitragen.

Nutzungskonzeption und Wertermittlung Nutzungsfindung

Die zivile Anschlussnutzung von Militärfächen ist eines der zentralen Themen im Rahmen der Militärkonversion. Einerseits baut die Nutzungsfindung und Nutzungskonzeption auf einer Reihe von durchgeführten Untersuchungen und sich daraus ergebenden Ergebnissen auf, wie etwa umweltrechtliche Analyse, Altlastenuntersuchung und Denkmal Due Diligence, andererseits erfordert der Prozess der Nutzungsfindung im Regelfall eine Beteiligung, Kooperation und Abstimmung mit sämtlichen betroffenen Akteuren, wie etwa Investoren, Kaufinteressenten, Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Hand. Dies soll u.a. möglichst frühzeitig zu einer Transparenz der Konversion und Berücksichtigung von allen Interessenslagen führen und damit eine konsensuale Zusammenarbeit ermöglichen.

In diesem Sinne sollten die Nutzungsvorstellungen von allen Konversionsbeteiligten, wie etwa der BImA, der Konversionsgemeinde, der Öffentlichkeit und der potentiellen Investoren kommuniziert, aber auch auf die kommunalpolitischen Zielsetzungen sowie Stadtentwicklungsstrategien abgestimmt werden.

³ Eigene Darstellung in Anlehnung an Jarass, Hans D. (Hrsg.); Koch, Eva: Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärräumen. Schriftenreihe Beiträge zum Raumplanungsrecht des Zentralinstituts für Raumplanung an der Universität Münster. Band 244. Berlin 2012, S. 13–17 und Wuschansky, Bernd: 20 Jahre Konversion – 20 Jahre Entwicklungschancen. In: Garten + Landschaft. Heft 1/2012, S. 16 und Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Zehn Jahre Truppenabzug und Konversion in Nordrhein-Westfalen. Konversionsbericht Band IV. Düsseldorf 2000, S. 13–15.

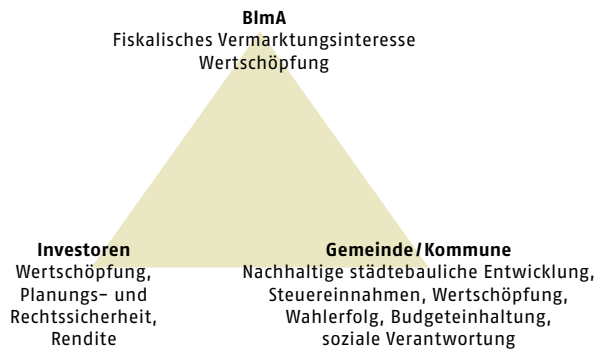


Abbildung 2: Primäre Interessen der Hauptakteure⁴

Ausgehend von den Interessen und Zielen der einzelnen Stakeholder ergibt sich die Frage, ob diese zumindest zum Teil anreizkompatibel sind, also ob die verfolgten Interessen eine gemeinsame Schnittmenge besitzen. Es wird davon ausgegangen, dass je größer die Anreizkompatibilität der Konversionsbeteiligten ist, desto effizienter kann das Ziel erreicht werden.

Bei größeren Konversionsflächen, die für die Gemeindeentwicklung eine prägende Wirkung entfalten können, sind u. U. die Stadtentwicklungsstrategien selber anzupassen. Eine enge kooperative Zusammenarbeit ist dafür zwingend erforderlich. Dabei besteht die Herausforderung darin, die bestehenden und regelmäßig unterschiedlichen Interessen der Hauptakteure, die beispielhaft in Abbildung 2 dargestellt sind, zu berücksichtigen und auf „einen Nenner“ zu bringen.

Wertermittlung

Bestehen bei einer Gebietskörperschaft Erwerbsabsichten „zur unmittelbaren Durchführung der ihnen obliegenden Aufgaben“⁵, so hat dieses „Erstzugriffsrecht“ der Gemeinde grundsätzlich Vorrang und führt zwangsläufig zur förmlichen Wertermittlung. Die Problematik der Wertermittlung von militärischen Konversionsflächen besteht im Allgemeinen darin, dass diese wegen nach der Freigabe fehlendem Baurecht grundsätzlich nur anhand von vorläufigen Nutzungskonzepten und geplanten Nutzungsvorstellungen erfolgen kann.

Die Erarbeitung der Nutzungsvorstellungen bzw. die Vorgabe der Eingangsdaten für die gutachterliche Wertermittlung unterliegt aufgrund der kommunalen Planungshoheit der Stadt ihrem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich und kann somit den Wert, z.B. durch Modifizierung der Art und des Maßes der Nutzung, maßgebend beeinflussen.

Hier kann ein konfliktreicher Punkt identifiziert werden, der auch in der Vergangenheit bereits zahlreiche Unstimmigkeiten bzgl. der Verkehrswertermittlung zwischen der BlmA und der Konversionsgemeinde bzw. zwischen den jeweils von den beiden Parteien beauftragten Gutachtern hervorgerufen hat, sodass anschließend ein drittes Schiedsgutachten in Auftrag gegeben worden ist.

Um dieses Problem erst gar nicht aufkommen zu lassen, wurde bei einer Konversionsliegenschaft in Heidelberg eine neue Vorgehensweise ausprobiert. Dabei wurde von der BlmA und der Stadt Heidelberg gemeinsam ein Gutachter mit der projektbegleitenden Verkehrswertermittlung beauftragt. So sollen die Rahmenbedingungen und Eingangsdaten für die Wertermittlung gemeinsam und kooperativ in speziellen, regelmäßig stattfindenden Arbeitsgruppen zwischen der BlmA, der Stadt Heidelberg und dem Gutachter abgestimmt werden.

⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an Bläser, Thomas: Vortrag „Akteursbezogene Evaluierung von Konversionsprozessen und Konversionsflächentypisierung“. In: Dokumentation zur Fachtagung „Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM) – Flächenrecycling unter neuen Rahmenbedingungen“ am 27–28 Februar 2008 in München. Hrsg. Christian Jacoby. Neubiberg 2008, S. 77 und Jacob, Andreas: Konversion: Ansatz und Methoden des Städtebaulichen Planungsprozesses am Beispiel der Nachnutzung ehemals militärischer Flächen. Vortrag bei der Fachtagung im Stadregal, Ulm am 04. Juli 2012. Internetquelle, S. 9.

⁵ BlmA: Verfahren zur Verwertung von Liegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. o.O. Ausgabe März 2009. Internetquelle, S. 3.

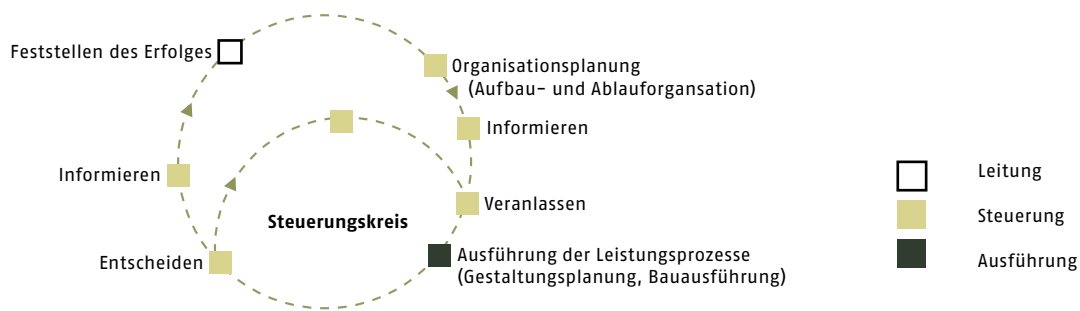


Abbildung 3

Organisation, Koordination und Kooperation

Heterogenität der Militärfächen, unterschiedliche Interessen und Ziele der Konversionsakteure, regelmäßig fehlendes Baurecht sowie eine Vielzahl an parallel ablaufenden und sich zum Teil überlagernden Leistungsprozessen erfordern eine strukturierte und transparente Vorgehensweise. So konnte am Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung (LBI) der TU München bereits ein erstes Modell zur Standardisierung von militärischen Konversionsprozessen erstellt werden. Dieses zeigt eine im Regelfall von Beginn an proaktive Einbindung und Mitwirkung des Vorhabenträgers – Kooperation – bei der Militärkonversion, wie etwa beim Nutzungsfindungs- und Baurechtschaffungsprozess. Dadurch wird er in die kommunalen bauplanerischen Maßnahmen der Flächenentwicklung miteinbezogen und kann diesbezüglich ausgewählte Zielvorstellungen und Wünsche einfließen lassen. Das kann für den Entwicklungs- und Projekterfolg entscheidend sein.

Für eine optimale wirtschaftliche und effiziente Zielerreichung müssen alle Konversionsprojekt- und Prozessabläufe koordiniert, also gesteuert werden. Die Steuerung entspricht dabei dem ständigen Vergleich von Soll- und Ist-Zustand. Bei festgestellten Abweichungen von Ist und Soll sind Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten und durchzusetzen. Die Voraussetzung für eine Soll-Ist-Gegenüberstellung und Gegensteuerung ist somit die Existenz und Bekanntsein von Soll. Ein Regelkreis zur Steuerung der Leistungsprozesse ist in Abbildung 3 veranschaulicht.

Bereits seit ca. 2 Jahren begleitet LBI die Konversionsvorhaben in Heidelberg wissenschaftlich mit dem Ziel, militärische Konversionsprozesse zu standardisieren und zu optimieren. Dabei liegt der Schwerpunkt der Untersuchung und Evaluierung dieser Prozesse auf der organisatorischen Gestaltung, also der Aufbau- und Ablauforganisation der Projektstruktur sowie den damit im Zusammenhang stehenden Koordinations- und Kooperationsprozessen und wechselseitigen Interessen der Stakeholder. Die Evaluierung beinhaltet auch einen empirischen Teil, deren Daten einen wirtschaftlichen und effizienten Ablauf von zukünftigen Konversionsprojekten sicherstellen sollen. Vorstellung der ersten Ergebnisse ist für das Jahr 2015 vorgesehen.



Ausschreibung und Aufgabenstellung

„Konversion: Flächen-Wandel-Perspektiven“

Die BVLEG hat im Sommersemester 2014 in Kooperation mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die für die Vermarktung der ehemals militärisch genutzten Liegenschaften zuständig ist, den LEG-Preis 2014 mit dem Thema „Konversion: Flächen-Wandel-Perspektiven“ ausgelobt.

Dieser renommierte interdisziplinäre Nachwuchswettbewerb der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften richtet sich u.a. an Studierende der Fachrichtungen Architektur, Stadt- und Raumplanung, Landschafts- und Umweltplanung, Geographie, Soziologie und Immobilienwirtschaft.

Thema Konversion

In naher Zukunft werden ca. 37.000 ha Militärfäche durch das Stationierungskonzepts der Bundeswehr sowie durch den weiteren Abzug alliierter Streitkräfte frei. In gut funktionierenden Immobilienmärkten kann dies eine Entwicklungschance für Stadtentwicklungsprojekte darstellen, um z.B. neue Wohnflächen zu schaffen. In strukturschwachen Regionen mit weniger entwickelten Immobilienmärkten stellen militärische Konversionsaufgaben die betroffenen Kommunen vor eine große Herausforderung.

Für einige exemplarische militärischen Konversionsstandorte wurden Konzepte gesucht, die Handlungsstrategien, eine wirtschaftliche Darstellung, die städtebauliche Entwicklung und die Untersuchung der Ökobilanz integrieren.

Die folgenden vier Standorttypen repräsentieren vier unterschiedliche Lagequalitäten und sollen die Vielfalt der Konversionsaufgaben demonstrieren.

Darmstadt:

Cambrai –Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung

25 ha, innerstädtisch, positive Bevölkerungsentwicklung, z.T. denkmalgeschützter Gebäudebestand

Hardheim:

Carl-Schurz-Kaserne/Konversionsfläche

„Mainberg“

38 ha, siedlungsnah, zusätzliche Fläche von 20ha (Materiallager) möglich, strukturschwacher, ländlicher Raum, niedrige Bevölkerungsdichte und negative Bevölkerungsentwicklung

Gütersloh:

Mansergh Barracks

31 ha, Stadtrand, städtebauliches Potential trifft auf schwache Märkte

Wilhelmshaven:

Ebkerige-Kaserne

17,5 ha, stark von Bürogebäuden geprägt, abhängig von Hafenentwicklung

Die jeweiligen städtebaulichen Angebote auf die Herausforderung Konversion sollen zudem Freiflächengestaltung, Architektur sowie energetische Themen einbeziehen.



Darmstadt

Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung

Standortbeschreibung

Die kreisfreie Stadt Darmstadt mit über 150.000 Einwohnern ist südliches Oberzentrum der Metropolregion Rhein-Main. Darmstadt hat v.a. Bedeutung als Wissenschafts- und Kulturstadt und trägt seit 1997 den Titel „Wissenschaftsstadt“.

Das Gelände von insgesamt rd. 34 ha setzt sich aus der ehemals als Einzelhandelsschwerpunkt und als Fernmeldeeinrichtung der US-Army genutzten Cambrai-Fritsch-Kaserne (rd. 25 ha) und der überwiegend zu Wohnzwecken für Soldatenfamilien genutzten Jefferson-Siedlung (rd. 9 ha) zusammen. Die Bebauung der Cambrai-Fritsch-Kaserne ist geprägt durch insgesamt neun massive Mannschaftsblöcke, von denen vier um den zentralen Platzbereich unter Denkmalschutz stehen. Auf dem Gelände der Jefferson-Siedlung befinden sich 9 Wohngebäude mit rund 280 Wohnungen.

Ausgangslage und Problemstellung

Das Areal stellt angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des vergleichsweise geringen Potenzials an Siedlungsflächen in Darmstadt eine enorme Chance dar. Der Planungsraum befindet sich in einer attraktiven Lage am südlichen Rand der Kernstadt bzw. zwischen den Stadtteilen Bessungen und Eberstadt. Als Entwicklungsziel wird die Planung eines neuen Wohngebietes angestrebt. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein nachfrageorientiertes Angebot realisiert wird. In diesem Zusammenhang müssten u.a. auch Aspekte des Einzelhandels/ Nahversorgung neu definiert werden.

Ziel- und Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung für die Teilnehmer besteht in einer eigenständigen Bewertung der Grundlagenermittlung und einer daraus abgeleiteten Umsetzung in eine städtebauliche Konzeption für ein zukunftsfähiges Wohngebiet. Dabei ist zwingend die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Konzeption zu beachten. Vorschläge zur weiteren Nutzung oder Nichtnutzung des Gebäudebestandes und sonstiger Einrichtungen und Anlagen sind anhand nachvollziehbarer Kriterien zu dokumentieren. Für spezifische ökonomische Klärung wird die Beteiligung eines Immobilienökonomen im Team begrüßt.





Standortbeschreibung

Die Stadt Gütersloh gehört mit rd. 97.000 Einwohnern zum Wirtschaftsraum Ostwestfalen-Lippe und gilt als einer der wirtschaftsstarke Standorte Nordrhein-Westfalens. Die Bevölkerungsentwicklung des Kreises Gütersloh und der Stadt Gütersloh wird nach vorliegenden Prognosen stabil verlaufen.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst ca. 31 ha und liegt im südöstlichen Stadtgebiet. Die Kaserne aus den 30er Jahren wird seit Ende des 2. Weltkrieges von den britischen Streitkräften genutzt und besteht aus Kasernengebäuden sowie schulischen Einrichtungen und Sportanlagen.

Problemstellung

Ende 2018 wird der Standort nach komplettem Abzug der britischen Truppen (BFG) in der Stadt Gütersloh freigezogen. Eine Konversionsmaßnahme dieser Größenordnung ist für die Stadt eine planerische und ordnungspolitische Herausforderung. Allein die Zahl des militärischen Personals, des Verwaltungspersonals und ihrer Angehörigen beträgt rd. 6.000 Personen.

Im Rahmen einer Perspektivenwerkstatt hat die Stadt Gütersloh Anforderungen an ein Nutzungsprofil für die zivile Nachnutzung entwickelt, das unter dem Gesamtziel „Nutzungsmischung“ die Bausteine Innovatives Wohnen (temporäres Wohnen, aber auch neue Möglichkeiten von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach), Integration von Gewerbe, aber auch Grün- und Freiflächenstrukturen definiert. Der Ressourcenschutz und die Nachhaltigkeit sollten in jeglichen Planungen für die Verkleinerung des ökologischen Fußabdrucks sorgen.

Ziel- und Aufgabenstellung

Erwartet wird ein städtebauliches Gesamtkonzept als Ergänzung innerstädtischer Strukturen mit tragfähigen Nachnutzungen.

Dabei sollen 5 Nutzungsarten die zivile Nachnutzung der Kaserne bestimmen:

1. Nicht störendes Gewerbe, u.a. Handwerksbetriebe
2. (Aus-)Bildung, Forschung und Büronutzung
3. in untergeordnetem Umfang Wohnnutzung
4. Freizeit-, Erholungs- und Sportnutzung
5. Landschafts- und Naturschutz

Erwartet wird eine Bestandsanalyse über die architektonische Eignung und wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudebestandes.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs soll ein signifikanter Gewerbestandort mit hoher architektonischer Qualität und wirtschaftlicher Nutzbarkeit dargestellt werden. Qualitätvolle und alltagstaugliche Freiraumstrukturen sowie nutzungsgerechte Erschließungslösungen sollen in das Gesamtkonzept integriert werden. Insgesamt wird ein hohes Maß an Flächenökonomie bei den baulichen Strukturen sowie durch Mehrfachnutzungen bei den Verkehrsanlagen erwartet.

Standortbeschreibung

Die Gemeinde Hardheim liegt mit rund 6850 Einwohnern im Norden Baden-Württembergs. Der nächstgelegene Autobahnanschluss, die Anschlussstelle Tauberbischofsheim an der A 81 ist rd. 20 km, der nächste ICE-Bahnhof in Würzburg rd. 55 km entfernt. Die Carl-Schurz-Kaserne liegt im Nordosten der Gemeinde auf dem „Mainberg“ und umfasst 38,5 ha. Die Kaserne wird sukzessive bis zum Jahr 2017 geräumt.

Ausgangslage und Problemstellung

Mit der Schließung der Carl-Schurz-Kaserne verliert die Gemeinde rd. 510 Dienstposten. Neben den wirtschaftlichen Einbußen ist dies auch mit einem Identifikations- und Imageverlust verbunden. Die Gemeinde hat insgesamt keinen Bedarf an der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen, so dass eine komplette Umwandlung des Kasernenareals in Wohn- bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke (Rückbau und Neuerschließung) ausgeschlossen wird.

Ziel- und Aufgabenstellung

Thematisches Ziel der Konversion ist die Schaffung eines Technologie- und Bildungszentrums für die Entwicklung und Vermarktung neuer regenerativer Energien. Der Schwerpunkt soll hierbei auf der Wasserwirtschaft und den Stoffkreisläufen liegen. Anknüpfungspunkte gibt es hier aufgrund einiger in diesem Bereich tätigen Unternehmen in der Region, die auch bereits Interesse für Nutzungen auf dem Areal bekundet haben. Angestrebt wird hierbei die Unterbringung unterschiedlicher Nutzungen wie gewerbliche Nutzungen für Produktion, Büro und Verwaltung sowie Versuchs- und Laborbereiche für Forschung und Entwicklung.

Aufgrund der vorhandenen guten Gebäudestrukturen, die für gewerbliche Nutzungen geeignet sind, kommt der Nachnutzung mit moderatem Umbau eine hohe Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich des Wirtschaftsgebäudes mit Kantine. Von den Wettbewerbsarbeiten werden planerische Aussagen zu u.a. einem Konzept für eine Anbindung des Konversionsareals an die Ortslage (Geh- und Radwegeverbindung, ÖPNV), einem Konzept für die Öffnung des Areals (Zugänge, Zufahrten) sowie zum Umgang mit dem Großparkplatz und dem versiegelten Exerzierplatz im Süden erwartet.



Standortbeschreibung

Die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven liegt direkt an der Nordsee im Nordwesten Niedersachsens ca. 55 km nördlich von Oldenburg. Die Bevölkerungsentwicklung des Oberzentrums mit etwa 77.000 Einwohnern wird rückläufig sein. Die sog. „Ebkeriege“ liegt im südwestlichen Stadtgebiet. Im Osten grenzt die rd. 17,4 ha große Fläche an die bestehende Wohnbebauung, im Norden und Westen liegen gemischt genutzte Flächen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe), im Süden ein reines Gewerbegebiet.

Ausgangslage und Problemstellung

In den letzten Jahren wurden bereits drei große Standorte der Bundeswehr im Stadtgebiet von Wilhelmshaven aufgegeben und inzwischen durch die BImA verkauft. Zwei Standorte befinden sich noch in der Entwicklung und konnten bisher nur in Teilbereichen einer zivilen Anschlussnutzungen zugeführt werden.

Die wesentliche Herausforderung bei der Umnutzung der Konversionsliegenschaft „Ebkeriege“ wird die Konkurrenzsituation durch bereits vorhandene gewerbliche als auch Wohnbau-nutzungen darstellen.

Ziel- und Aufgabenstellung

Erwartet wird ein Nutzungskonzept für die Konversionsfläche, das ein Entwicklungsszenario Wohnen und Gewerbe beinhaltet und dem eine bewertende Bestandsanalyse vorausgehen soll. Für die Entwicklung der Nutzungskonzeptionen wird eine Überprüfung der bestehenden Wohn- und Gewerbesituation bzw. deren Entwicklung erwartet. Dabei sollte der vorhandene Gebäudebestand betrachtet sowie Ideen und Strategien für Umnutzungen zu Wohn-/ Dienstleistungs- oder Gewerbe-zwecken entwickelt werden. Auch ein alternatives Nutzungsszenario, beispielsweise für Freizeit, ist denkbar. Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich der täglichen Nahversorgung (u.a. Discounter etc.) sind nicht gewünscht.

Ferner sollen lärmverursachende Nutzungen im Umfeld sowie die vorhandene äußere Erschließung in Abhängigkeit mit den zu planenden Nutzungen (Quell- und Zielverkehr) untersucht und berücksichtigt werden.

In das Nutzungskonzept sollen naturräumliche Entwicklungspotentiale sowie qualitätsvolle und alltagstaugliche Erschließungslösungen integriert werden.

Für mögliche gewerbliche Nutzungsvorschläge können ggf. bedarfsorientierte Flächengrößen und Zuschnitte ermittelt werden.



Verfahren

Die Studierenden haben im März 2014 Zugang zu den umfangreichen Informationsmaterial über die jeweiligen Wettbewerbsstandorte erhalten. An allen vier Standorten haben die Studierenden in Rückfragekolloquien vor die Möglichkeit genutzt, ihre Fragen mit Vertretern der BVLEG-Unternehmen, der BlMA und den Kommunen zu erörtern.

Abgabe

Am 15. September 2014 haben 104 Studierende insgesamt 36 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. 22 Arbeiten haben sich mit der Jefferson-Fritsch-Kaserne in Darmstadt beschäftigt, sechs mit den Mansergh-Barracks in Gütersloh, zwei mit dem „Mainberg“ in Hardheim und sieben mit der Ebkeriege in Wilhelmshaven. Die Vorprüfung der Entwürfe wurde von den jeweiligen Standortverantwortlichen zusammen mit Vertretern der Kommunen durchgeführt und der BVLEG durchgeführt. Insgesamt 35 Arbeiten haben die Vorprüfung bestanden.

Jurysitzung

Die Jurysitzung fand am 10. und 11. November 2014 in Gütersloh statt. Der Vorsitzende des Fördervereins, Herr Robert Erdmann, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft mbH ist laut Satzung immer auch der Juryvorsitzende. Er weist einleitend darauf hin, dass es sich bei dem LEG-Preis um einen Ideen- und Nachwuchswettbewerb handelt, der lediglich in Anlehnung an die RPW 2013 durchgeführt wird.

Die Standortverantwortlichen geben eine kurze Einführung zu den jeweiligen Konversionsflächen und stellen die Aufgabenstellung detailliert dar. Auf Vorschlag des Juryvorsitzenden erfolgt zunächst ein Orientierungsrundgang in dessen Verlauf die einzelnen Arbeiten und die Ergebnisse der Vorprüfung erläutert werden.

Nach dem Orientierungsrundgang werden die 1. und 2. Bewertungsrunde durchgeführt.

Nach den ersten beiden Bewertungsrunden verbleiben im Verfahren:

STANDORT	1. RUNDE	2. RUNDE
Darmstadt	16	7
Gütersloh	5	3
Hardheim	1	1
Wilhelmshaven	6	2
Insgesamt	28	13

Im 3. Bewertungsrundgang werden die verbliebenen Arbeiten vergleichend diskutiert. Die Jury vergibt vier Preise und fünf Anerkennungen. Sie begründet die Vergabe von je gleichwertigen Preisen und Anerkennungen mit den sehr heterogenen Anforderungen und immobilienwirtschaftlichen Möglichkeiten der Wettbewerbsgebiete. Ein seriöser standortübergreifender Vergleich der Arbeiten sei daher schwer möglich. Insgesamt wurden Arbeiten mit städtebaulichen und mit konzeptionellen Stärken gewürdigt.

Das Preisgeld von 10.000 Euro wird von der Jury wie folgt verteilt: Jeder Preis ist mit 2000€ und jede Anerkennung mit 400€ dotiert.

Herr Erdmann dankt der Jury und den anderen Beteiligten – insbesondere der BlMA – für ihren Einsatz und die gute Zusammenarbeit. In Anbetracht der geleisteten Arbeit und der guten Ergebnisse stellt er fest, dass die Jury den Arbeiten gerecht geworden ist.

LEG Preis 2014 Jurymitglieder



Mitglieder der Jury

Robert Erdmann

*Vorsitzender der Jury und des Fördervereins,
Geschäftsführer EGS Entwicklungs-
gesellschaft mbH*

Prof. emer. Roland Burgard

Universität für angewandte Kunst Wien

Klaus Göttsche

Geschäftsführer LEG Entwicklung GmbH

Jürgen Katz

*Geschäftsführer LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH*

Prof. Dr. Thomas Krüger

HafenCity University Hamburg

Franz Meiers

Geschäftsführer NRW.URBAN

Jörg Musial

*Spartenleiter Verkauf der Bundesanstalt
für Immobilienaufgaben*

Klaus von Ohlen

*Vertriebsleiter Nord DSK Deutsche
Stadt- und Grundstücksentwicklungs-
gesellschaft mbH & Co. KG*

Prof. Dr. Joachim Pös

*Geschäftsführer der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt*

Dr. Birgit Richter

*Referentin Stadtumbau Ost und West
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit*

Theodor Winters

*Geschäftsführer S.T.E.R.N. Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung GmbH*

Vorprüfer/Standortverantwortliche

Darmstadt:

Eberhard Röck

Carsten Schmunk

*Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/
Wohnstadt*

Katharina Zysk

Julia Lepper

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Kai Hartmann

Stadt Darmstadt

Wilhelmshaven:

Esther Albert

Zita Schulze-Brexel

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Michael Witt

Jobst-Hennig Winde

Stadt Wilhelmshaven

Jürgen Hohmann

Peter Rhode

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Hardheim:

Julia Denzel

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Tobias Kerschke

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Lothar Beger

Gemeinde Hardheim

Gütersloh:

Meinolf Bertelt-Glöß

Kirsten Liene

NRW.Urban

Bernd Grotefeld

Katharina Zysk

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Dr. Michael Zirbel

Referatsleiter Stadtplanung Stadt Gütersloh

Ergebnis des Wettbewerbs

Auf die Vielfalt der Herausforderung Konversion antworten die Studierenden mit einer Vielfalt an Nutzungskonzepten und kreativen städtebaulichen Lösungen.

Darmstadt

Wohnen an der Bergstraße

Frank Kübler

Vielfalt im Quartier

Anna Dannecker

Marina Müller

Gütersloh

Quartier Fünf

Nils Kruse

Lars Frenz

Wilhelmshaven

Friesisch 2.0

Heiko Ruddigkeit

Bent Auffenberg

Anerkennungen

Darmstadt

Schnittstelle | raum_zeit

Fabian Schäfer, Paul Kasten

Neues Wohnen

an der Ludwigshöhe

Demet Yasar, Bernd Kostulski,

Anna Gumm, Wei Han,

Sebastian Wittig, Peter Müller

Gütersloh

GewerbeCampus Dalkeae

Sven Hausigke, Vivien Laschinski,

Daniel Urban, Grit Diesing,

Loxandra Dimakopoulos,

Jannis Gimber

Hardheim

Mainberg: Neue Perspektiven

Ute Weber, Xinxin Duan,

Janin Dziamski, Frieder Kremer,

Kay-Uwe Bahrtdt,

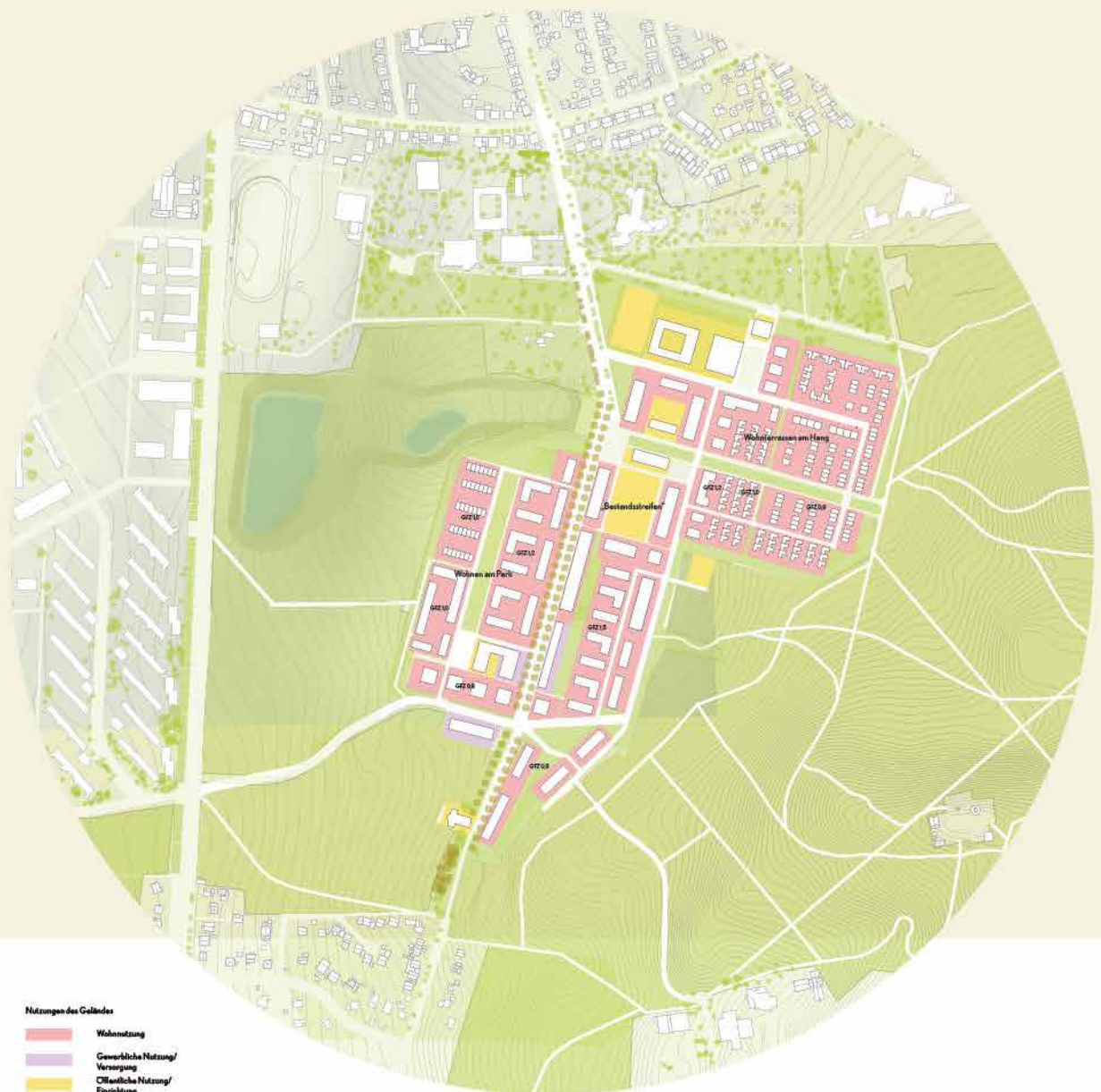
Till-Merten Lehmann

Wilhelmshaven

Freie Scholle

Annika Mey, Dinara Ibragimova,

Luise Köhler, Philipp Hössel



1:2500

„Die Landschaftsachse stellt ein stark prägendes Element des städtebaulichen Entwurfs dar. Der zentrale Entwicklungsbereich integriert sinnvoll die Bestandsgebäude durch adäquate Nachnutzungen und erfährt durch eine angemessene und konsequente Nachverdichtung eine neue Bebauungsstruktur.“

Analyse

Der historische Kontext sowie der topographischer Bezug werden als Rahmenbedingungen akzeptiert. Ein gemischtes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen steht im Mittelpunkt.

Der Entwurf sieht eine ‚Insel im Grünen‘ vor, der behutsam in die Landschaft eingebettet werden soll. Eine maßvolle Neubebauung an den Rändern gepaart mit der Entwicklung aus dem Bestand im zentralen Bereich soll eine ausgewogene Mischung aus Alt und Neu gewährleisten. Insgesamt sollen 1.200 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen.

Handlungskonzept

Ein zentraler Streifen soll überwiegend aus dem Bestand entwickelt werden. Die Gebiete östlich und westlich davon sollen als Neuentwicklungen entstehen, mit etwas niedrigeren Dichten. Das Gebiet östlich wird als ‚Wohnen am Park‘ bezeichnet, geprägt durch den zentralen Grünzug, das Gebiet östlich, leicht den Hang hinauf ansteigend und die Landschaftsachse aufnehmend als ‚Wohnterrassen am Hang‘. Alle drei Gebiete sind geprägt durch Überschneidungs- und Verknüpfungsbereiche. Die eingefasste Quartiersachse stellt das Bindeglied zwischen dem Bestandsstreifen und dem ‚Wohnen am Park‘ dar.

Die Landschaftsachse verknüpft den Bestand mit dem Neubaugebiet der ‚Wohnterrassen am Hang‘.

Leitbild

Wiederherstellen der Bergstraße als zentrale Quartiersachse und Grünraum



Umlaufender Grüngürtel in Abgrenzung zum Wald und zur Betonung der ‚Insel‘ im Grünen
Öffnung des Grüngürtels nach Norden, Übergang des Grüngürtels in Wald im Süden.



Erhalt des Bestandes in einem Band östlich der Quartiersachse.



Ergänzung des Bestandes mit entsprechender Bebauung zur Bildung der eingefassten Quartiersachse



Weitere primäre innere Grünverbindungen zur Gliederung der westlich und östlich der Quartiersachse gelegenen Gebiete. Vernetzung dieser mit der Quartiersachse und der Umgebung.



Sekundäre Grünverbindungen zur Vernetzung der primären Grünverbindungen und der Umgebung



Darmstadt: Wohnen an der Bergstraße

Begründung der Jury

Der Verfasser nimmt als Entwurfsgrundlage den Bezug zum Verlauf der alten Bergstraße als Haupterschließungsachse in Nord-Süd-Richtung auf. Die Bedeutung dieser Verkehrsachse wird durch die durchgängige und beidseitige Begrünung kräftig betont und sie wird so gestaltet, dass verschiedene Verkehrsarten aufgenommen werden können. Insgesamt ergibt sich aus diesem Erschließungskreuz jedoch eine nachvollziehbare, stabile Grundstruktur.

Die Bebauung wird entsprechend der topografischen Situation in drei Teilen entwickelt. Der erste Entwicklungsbereich im Nordosten erfährt durch seine Ausrichtung und die Körnung der Bautypologien eine maßvolle Bebauung. Die Hanglage wird über die Geschossigkeiten gut ausgenutzt. Die Landschaftsachse stellt zudem ein stark prägendes Element des städtebaulichen Entwurfs dar. Der zweite zentrale, Nord-Süd ausgerichtete Entwicklungsbereich integriert sinnvoll die Bestandsgebäude durch adäquate Nachnutzungen und erfährt durch eine angemessene und konsequente Nachverdichtung eine neue Bebauungsstruktur. Der Erhalt der Bestandsgebäude ganz im Süden ermöglicht die Schaffung von preisgünstigem Wohnen und wird daher begrüßt. Die im westlichen Entwicklungsbereich angeordnete Bebauung ist klar strukturiert und erhält durch den langgestreckten Quartierspark ein in sich schlüssiges Gerüst. Die entlang der „alten Bergstraße“ gewählte 4-geschossige Bebauung passt sich dem gegenüberliegenden Bestand, stärkt den Charakter der zentralen Allee und bildet das Rückgrat des westlichen Quartiers.

Die angebotene Zahl von 1.200 Wohneinheiten entspricht den Vorgaben und erlaubt eine wirtschaftliche Umsetzung des Projekts. Die Gesamterschließung ist sparsam bemessen und in sich schlüssig. Die durch das Gebiet führende Stadtbahnlinie ist in ihrem Verlauf sinnvoll und die Endhaltestelle im Süden des Quartiers ist richtig angeordnet. Die Bildungs-, Sport- und Freizeitnutzungen sind im nördlichen Bereich richtig platziert. Die Durchlässigkeit der Vernetzung in Ost-West Richtung ist dem Grunde nach gewährleistet, jedoch in seiner Durchgängigkeit und Wahrnehmbarkeit durch Sichtbeziehungen noch verbesserungswürdig.





„Die Übergänge zwischen unterschiedlichen Bau- bzw. Gebäudeformen sind elegant gestaltet; sie fallen nicht als markante Grenzen ins Auge, da sie fließend und nahezu unmerklich vonstattengehen.“

„Den Entwurfsverfasserinnen gelingt es nicht nur, mittels „grüner Finger“ den umgebenden Landschaftsraum mit dem Quartier zu verweben, es erhält darüber hinaus, trotz der Durchlässigkeit der Strukturen im Randbereich, einen angemessenen Ortsrand.“

Analyse

Durch unterschiedliche Wohnmodelle soll ein vielfältiges Quartier ermöglicht werden. Durch die Blockrandbebauung entstehen Wohnhöfe, die die Nachbarschaft fördern sollen. Ein zentrales Element dieser Arbeit ist die Verwebung von Stadt und Natur mittels „Grüner Finger“. Der Entwurf, der ca. 1.100 Wohneinheiten vorsieht besticht durch eine robuste städtebauliche Struktur.

Handlungskonzept

Eine kompakte Bebauungsstruktur mit klaren Rändern, die sich zur Landschaft öffnen, sollen die Verzahnung von Stadt und Landschaft ermöglichen. Das Quartier zeichnet sich einerseits durch eine urbane Mitte mit Blockrandbebauung und andererseits durch Quartiersränder mit kleinteiliger, aufgelockerter Bebauung aus. Die urbane Mitte folgt der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Quartiersachse, die zwei Platzbereiche mit unterschiedlichem Charakter miteinander verbunden. Zahlreiche Fuß- und Radwegeverbindungen knüpfen an das bestehende Wegenetz der Umgebung an.

Darmstadt: Vielfalt im Quartier



Begründung der Jury

Der städtebauliche Entwurf wirkt auf den ersten Blick eher spartanisch und wenig spektakulär, doch gerade die Einfachheit und Klarheit sind die bestechenden Merkmale der Arbeit. Den Entwurfsverfasserinnen gelingt es, städtebaulich sensibel auf den Ort und dessen Umgebung zu reagieren.

Mit klaren Kanten werden Räume eindeutig definiert und immer wieder so modifiziert, dass sie als einzelne Adressen wahrnehmbar werden, Orientierung im Quartier gewährleisten und Identifikation für die zukünftigen Bewohner stiften. Geradezu selbstverständlich erlaubt der Entwurf immer wieder neue Aus- und Durchsichten, die dem Betrachter nicht nur den eigentlichen städtebaulichen Rahmen verdeutlichen, sondern auch die durch Grünflächen und Wald geprägte Umgebung wahrnehmbar integrieren. Die Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen und Waldgebieten wird nicht planerisch erzwungen, sondern sie ergibt sich als natürliche Konsequenz aus dem Planungskonzept.

Die Übergänge zwischen unterschiedlichen Bau- bzw. Gebäudeformen sind elegant gestaltet; sie fallen nicht als markante Grenzen ins Auge, da sie fließend und nahezu unmerklich von statten gehen. Damit gewährleisten die Entwurfsverfasserinnen, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen verträglich ergänzen. So bildet die dichte „urbane Mitte“ nicht nur das prägende Rückgrat des Quartiers, sie bietet darüber hinaus in Kombination mit den zentralen Plätzen auch eine gute Aufenthaltsqualität.



Die Verkehrserschließung ist logisch, effizient und dem Quartier angemessen konzipiert. Das städtebauliche Grundprinzip trägt maßgeblich dazu bei, die ortsbildprägenden Straßenräume zu fassen und damit die gewünschte Raumbildung zu gewährleisten. Die Kombination aus Ringerschließung, beruhigten Wohnstraßen und einer großen Anzahl von weiteren Fuß- und Radwegeverbindungen setzt verkehrstechnisch bewusst, aber behutsam Akzente: Das Angebot motiviert (nicht nur) zukünftige Bewohner, das umliegende Gebiet per Spaziergang oder per Fahrrad zu erkunden und den damit verbundenen (Nah-)Erholungswert zu nutzen.

Die geplante Verlängerung der Straßenbahn ist als ÖPNV-Erschließung sinnvoll; die Jury begrüßt, dass die Entwurfsverfasserinnen jeden Umweg der kostspieligen Gleistrasse vermeiden und sich im Verlauf auf eine zentrale Achse konzentrieren.

Die Dichten des Entwurfes bestimmen die Nutzungen. In der Nähe der zentralen Versorgungseinrichtungen und Plätze haben die Entwurfsverfasserinnen Geschosswohnungsbau sowie Gemeinbedarfseinrichtungen in höherer Dichte vorgesehen. In diesen Bereichen zeigt sich das Quartier annähernd städtisch und die Bauformen korrespondieren mit den verbleibenden sechs Altbauten. Besondere Anerkennung verdienen die dabei entstehenden aufgebrochenen Blockrandbebauungen mit den entstehenden teilprivaten und immer wieder variierenden Höfen.

Die den Außenbereichen zugewandten gemischten Wohnhöfe bieten das ganze Spektrum gängiger Wohnformen, wobei die Jury die sehr geschickte Anordnung der Kubaturen in den Randbereichen begrüßt. Den Entwurfsverfasserinnen gelingt es nicht nur, mittels „grüner Finger“ den umgebenden Landschaftsraum mit dem Quartier zu verweben, es erhält darüber hinaus, trotz der Durchlässigkeit der Strukturen im Randbereich, einen angemessenen Ortsrand.



Analyse

Der Entwurf zeichnet sich aus durch ein ausgewogenes Konzept bei dem die Bereiche Wohnen und Arbeiten gleichermaßen berücksichtigt werden. Die sukzessive Erschließung des Quartiers ermöglicht eine flexible Entwicklung.

Die orthogonale städtebauliche Struktur wird im Wesentlichen beibehalten, wobei der Bestand behutsam nachverdichtet werden soll.

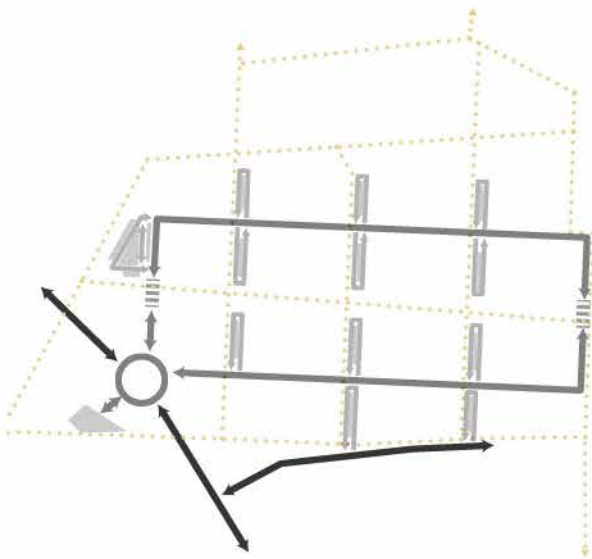
Handlungskonzept

Durch den Erhalt, Ausbau und Nachverdichtung der Blockstrukturen wird eine flexible städtebauliche Struktur gebildet, die durch ihre miteinander vereinbare Nutzungsmischung über mehrere Jahre entwickelt werden kann und sich außerdem dem Immobilienmarkt anpassen kann. Der Freiraum im Norden soll als Haltepunkt an der Dalke, sowie als Quartiersgrünraum für die Bewohner wahrgenommen werden.



„Charakteristisch für die Arbeit sind die Schaffung eines markanten, großmaßstäblichen Eingangsbereichs sowie ein neues Erschließungssystem mit zwei Verkehrssträngen.“

„Durch den Rückbau der derzeitigen Haupteinschließung wird ein interessanter Grünraum geschaffen, der die historisch zentrale Achse der Kaserne neu interpretiert und dem Gebiet, neben den Grünbereichen und Sportflächen im nördlichen Auenbereich, eine weitere, eher städtisch geprägte Gestalt- und Nutzungsqualität verschaffen kann.“

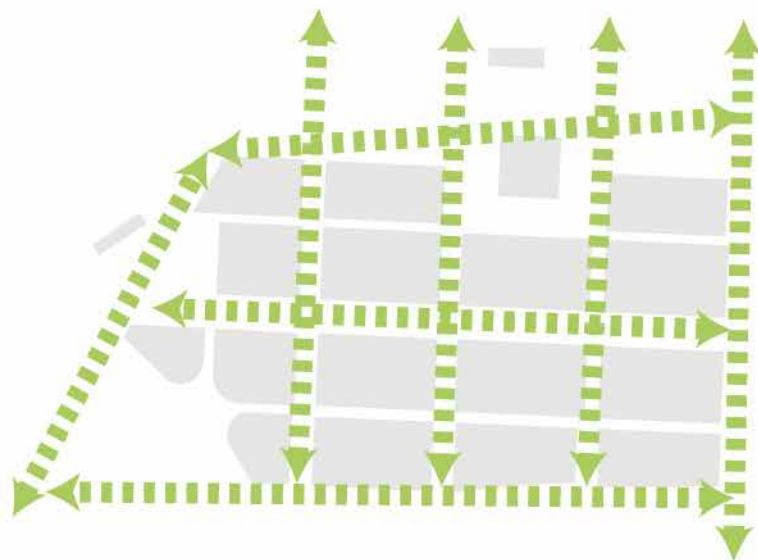


Verkehr



Freiraumstruktur

Gütersloh: *Quartier Fünf*



Begründung der Jury

Charakteristisch für die Arbeit sind die Schaffung eines markanten, großmaßstäblichen Eingangsbereichs für das bisherige Kasernengelände sowie ein neues Erschließungssystem mit zwei Verkehrssträngen und einer Grünachse, das zu einer klaren Gliederung von Nutzungen, im Norden *Forschung und Büros*, im Süden, *Wohnen Gewerbe*, genutzt wird.

Das Konzept nimmt explizit Bezug auf die interessante Lage zwischen Autobahn A2 und der Innenstadt von Gütersloh, den Landschaftsraum und die benachbarten Wohnnutzungen und wird aus der vorgefundenen orthogonalen Struktur der Kaserne entwickelt.

Die Idee, für das Gelände bzw. dessen geplanten neuen Nutzungen eine besondere Eingangssituation zu gestalten wird begrüßt.

Durch den Rückbau der derzeitigen Haupterschließung wird ein interessanter Grünraum geschaffen, der die historisch zentrale Achse der Kaserne neu interpretiert und dem Gebiet, neben den Grünbereichen und Sportflächen im nördlichen Auenbereich, eine weitere, eher städtisch geprägte Gestalt- und Nutzungsqualität verschaffen kann, die einem Büro- und Technologiepark angemessen erscheint. Für beide großen Grünbereiche werden VII-geschossige Kopfgebäude vorgesehen, die das Gebiet abgrenzen und gegenüber der Landschaft akzentuieren sollen. Die Angemessenheit dieser, neben der Eingangssituation, weiteren Dominanten wird ebenso unterschiedlich bewertet.

Die neue Erschließung mit Straßen jeweils für die ‚gewerblichen‘ Nutzungen im Norden und das neu vorgeschlagene Wohnen im Süden ermöglicht ein plausibles, abgestuftes und flächensparendes System von Haupterschließung, Erschließungsschleifen im Einrichtungsverkehr mit Parkplätzen sowie ruhigen Wohnhöfen im Süden und flexibel nutzbaren Baufeldern im Norden.



Neben dem Casino wird der Erhalt der Nord-Süd orientierten Bestandsgebäude an der zukünftigen zentralen Grünachse vorgesehen. Dies ist als historische Spur sicherlich wünschenswert. Der Vorschlag, den südlichen Bereich der Kaserne zu einem Wohngebiet mit unterschiedlichen Angeboten zu entwickeln, wird als Anregung ausdrücklich begrüßt. Der Vorschlag wird in dem Entwurf städtebaulich klar ausgearbeitet. In den Erläuterungen wird eine „intelligente Verbindung von Lebens- und Arbeitsraum mitten im Grünen“ proklamiert, die „den Aufbau einer Freizeit- und Dienstleistungsstruktur erlaubt“.

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Wertschätzung gemischt genutzter ‚urbaner‘ Quartiere insbesondere durch jüngere, gut ausgebildete Menschen erscheint die Option, zumindest ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, verknüpft durch einen attraktiven Grünbereich, zu schaffen interessant. Sie knüpft zudem an die südlich angrenzende Wohnnutzung an – und grenzt sich nicht gegenüber dieser ab. Eine attraktive Wohnbebauung könnte außerdem einen Beitrag leisten, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme zu erhöhen.

LEG-Preis 2014

Wilhelmshaven: *Friesisch 2.0*

von Bent Auffenberg und Heiko Ruddigkeit



„Die Haupteerschließung des Areals bleibt erhalten, während die innere Erschließung komplett neu hergestellt werden soll. Auf den abgeräumten Flächen entwickeln die Verfasser eine neue, in sich geschlossene Siedlungsstruktur, bestehend aus sechs Warften.“

Analyse

Raumprägendes Element dieses Entwurfs sind die Warften. Durch die lockere Bebauung entstehen großzügige (teil)öffentliche Freiräume. Die Retentionsflächen in Form von Schilfbecke

Handlungskonzept

Der Entwurf greift das Bild der traditionellen Friesischen Landschaft auf und übersetzt es in die heutige Zeit. Durch den Einsatz von gestalterischen als auch funktionalen städtebaulichen und freiraumplanerischen Elementen wie Wurten und Höfe, Deiche und Deichwege, Wiesen, Knicks und Marschland werden die Qualitäten der alten Kulturlandschaft aufgezeigt und gleichzeitig ein charakteristisch-eigenständiges Quartier geschaffen.



Begründung der Jury

Die Verfasser haben sich in der Analyse-Phase mit allen wesentlichen Rahmenbedingungen für das Konversionsareal beschäftigt. Die Infrastruktur, die ökologische Situation sowie die vorhandenen Gebäudestrukturen wurden ausführlich analytisch betrachtet. Restriktionen für die zu entwickelnden Planungen wurden lediglich am Rande einbezogen. Weiterhin wurde die naturräumliche Situation mit ihren regionalen Besonderheiten (Stichwort „Warften“) untersucht.

Die Standort- und Entwicklungspotenziale wurden analysiert und regionale Bedarfe ermittelt. Auf die formulierten Anforderungen an die Aufgabe „Strategien für Umnutzungen zu Wohn- und Dienstleistungsgebieten oder Gewerbe- und/oder Freizeitgebieten zu entwickeln“ wurde intensiv eingegangen. Die Verfasser weisen in ihrem Erläuterungsbericht darauf hin, dass die Planung eines Wohngebietes mit der geforderten städtebaulichen Dichte aufgrund unmittelbar angrenzender bestehender oder geplanter Wohngebietsareale nicht zielführend ist. Für den Sektor „Freizeit und kulturelle Angebote“ wurde ein Nachfragepotential u.a. aus den Ergebnissen der vorliegenden Bürgerbeteiligung („Step Plus 2030“) abgeleitet.

Auf dieser Basis entscheiden sich die Verfasser für einen nahezu flächenhaften Abriss der aufstehenden Gebäude. Lediglich das Kantinengebäude und die Sporthalle sollen erhalten bleiben (Gastronomie, öffentliche Sporthalle).

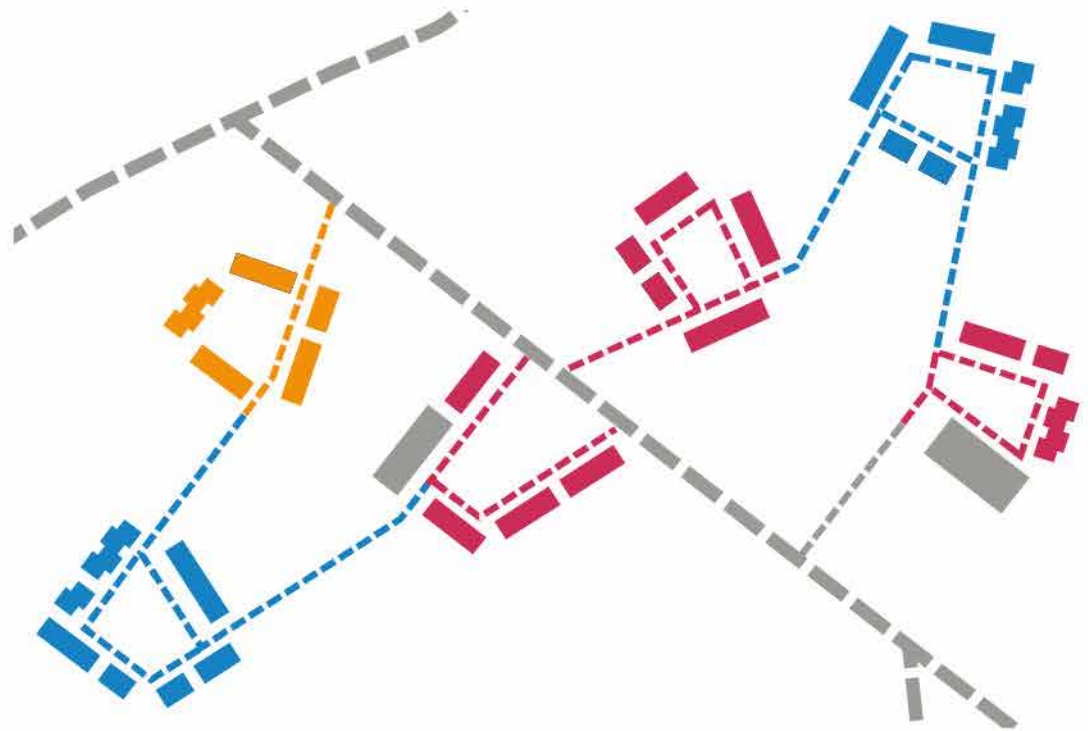
Die Haupteerschließung des Areals bleibt erhalten während die innere Erschließung komplett neu hergestellt werden soll. Auf den abgeräumten Flächen entwickeln die Verfasser eine neue, in sich geschlossene Siedlungsstruktur, bestehend aus sechs Warften. Die Entwicklung dieser Warften wird einerseits auf die naturräumliche Landschaft („Neuinterpretation einer Kulturlandschaft“) und andererseits den friesischen Siedlungstyp „Warft“ abgeleitet.

Die Warften werden in zwei reine Wohnwarften und vier sogenannte Mischwarften (Wohnen und Gewerbe bzw. Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie) untergliedert.

Jede einzelne Warft weist unterschiedliche, ein- bis dreigeschossige Gebäudetypen auf. Die Freiflächen zwischen den einzelnen Warften werden als freie Parklandschaft, naturnahe Grünflächen und als Retentionsflächen mit untereinander verbundenen Regenwasserauffangbecken mit Schilffilter ausgewiesen. Insgesamt werden rd. 140 WE, rd. 32 Büro- und Gewerbeeinheiten sowie sechs Einheiten für Gastronomie und Einzelhandel ausgewiesen.

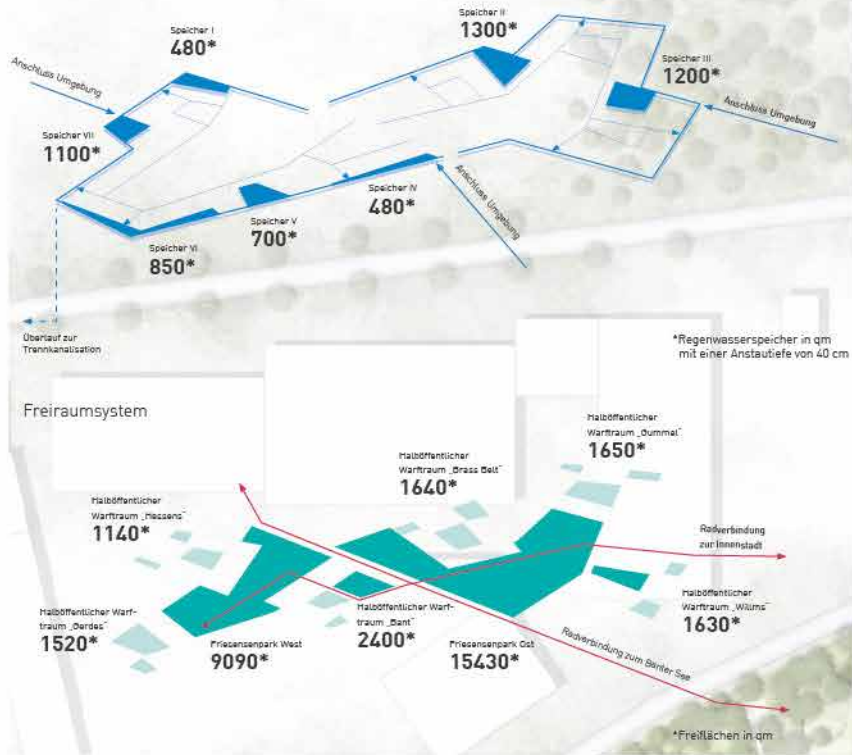
Der fast vollständige Abriss der Gebäude sowie der vorgesehene weitestgehend Neubau der Erschließungsanlagen außerhalb des derzeit vorhandenen Erschließungsnetzes erfordert erhebliche Investitionen. Ohne entsprechende öffentliche Förderung der Investitionen erscheint eine Realisierung problematisch.

Die ausführliche Analyse sowie die Entwicklung eines städtebaulich überzeugenden und seriös abgeleiteten eigenständigen Konzeptes werden vom Preisgericht mit einem Preis gewürdigt.



- Bestand
- Bauabschnitt I
- Bauabschnitt II
- Bauabschnitt III

System Regenwasserspeicher



Anerkennung

Darmstadt: Neues Wohnen an der Ludwigshöhe

von Anna Gumm, Wei Han, Bernd Kostulski, Peter Müller, Sebastian Wittig und Demet Yasar

Begründung der Jury

Der Entwurf, der sich dem Leitgedanken der „europäischen Stadt“ verpflichtet fühlt, sieht kompakte und flächensparende Baustrukturen vor. Baudenkmale bleiben erhalten und bilden sogleich das Rückgrat des Entwurfs in Richtung Osten und Süden. Das Schulgebäude mit Turnhalle sowie das großformatige Gebäude im Osten (jetzt Mehrzweckhalle) haben Bestand.

„Der Entwurf, der sich dem Leitgedanken der ‚europäischen Stadt‘ verpflichtet fühlt, sieht kompakte und flächensparende Baustrukturen vor. Baudenkmale bleiben erhalten und bilden sogleich das Rückgrat des Entwurfs in Richtung Osten und Süden.“

Im Osten und Westen der Kernbebauung werden zwei großflächige Wohnbereiche neu entwickelt. Im Osten sind überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser platziert, während im Westen Einfamilien- (am äußeren Rand), Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen sind. Im Süden soll eine weitere Reiheneinheit hinter den straßenbegleitenden viergeschossigen Bestands- und Neubauten entstehen.

Insgesamt sollen im gesamten Quartier 1.211 WE neu gebaut werden. Davon sind 864 WE in Mehrfamilienhäusern und 347 WE in Einfamilienhäusern eingeplant.

Als Besonderheit schlagen die Verfasserinnen die Verzahnung dieser Neubaubereiche mit der grünen Landschaft vor. Die grundsätzliche Haupteinfahrt bleibt erhalten – im zentralen Bereich wird jedoch eine neue Trassenführung vorgeschlagen. Die neu geplante Straßenbahn wird weitestgehend auf der Trasse der ehemaligen Haupteinfahrtstraße geführt und von einem Fuß- und Radverkehrsstreifen gesäumt. Für den ruhenden Verkehr sind zwei sogenannte Solar-Parkhäuser mit Ladestationen für E-Autos vorgesehen.

Zusammenfassend wird die Arbeit positiv bewertet. Es wird jedoch auf Mängel in der Analyse-Phase hingewiesen. Weiterhin wird die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs aufgrund der Verkehrsführung und der nicht konsequent ausgearbeiteten Grünvernetzung kritisch beurteilt. Nach einer ausführlichen Diskussion im Preisgericht wird die Arbeit mit einer Anerkennung gewürdigt.



Anerkennung

Darmstadt: *Schnittstelle | raum_zeit*

von Paul Kasten und Fabian Schäfer



Begründung der Jury

Die Verfasser analysieren die städtebauliche Situation der gesamten Stadt Darmstadt und schauen dabei zurück auf die beginnende Entwicklung der Industrialisierung und den damit verbundenen zunehmenden Ausdifferenzierungen der Nutzungskategorien Arbeiten und Wohnen.

Ziel der Studierenden ist es, in Ergänzung des reinen Wohnstandortes eine vielfältige und urbane Perspektive („Europäische Stadt“) zu ermöglichen. Diese Argumentation ist inhaltlich und gestalterisch nachvollziehbar hergeleitet und städtebaulich gut umgesetzt, sodass die Jury diesem Ansatz folgen konnte.

Die Wohnnutzung wiederum erhält vielfältige Ausprägungen, um unterschiedliche Nachfragesegmente zu befriedigen. Die Vorschläge reichen von konventioneller Eigenheimbebauung über Apartmenthäuser, bis zu der Anlage von Terrassenhäusern entlang der Hanglagen der Ludwigshöhe.

„Die qualitätsvolle Analyse führt zu vielfältigen Nutzungsstrukturen und wird in einer städtebaulichen Struktur umgesetzt, die auf angemessene Weise und unter Berücksichtigung des Bestandes eine eigenständige Quartiersentwicklung ermöglicht.“

Den Entwurfsverfassern ist es ein besonderes Anliegen, Formen des Gemeinschaftslebens sowohl im Wohnen, als auch in der Arbeitswelt zu ermöglichen. Die sogenannten städtebaulichen Experimentierfelder bieten hier Möglichkeiten für Baugruppenmodelle, Wohngemeinschaften und Coworking-Modelle an. Dabei soll in diesem Bereich die städtebauliche Struktur nach Willen der Studierenden den zukünftigen Nutzungsnotwendigkeiten folgen.

Um ein urbanes Quartier zu entwickeln werden aktuellen Trends im Wohnen und Arbeiten aufgegriffen.

Der städtebauliche Ansatz definiert eine zentrale Achse als „Rückgrat“. Die durch die erhaltenen Mannschaftsgebäude definierten Höfe werden im Norden als Quartiersplätze mit unterschiedlichem Charakter entwickelt. Im südlichen Abschnitt der Achse werden die „Innenhöfe“ mit Punktgebäuden (Apartmenthäusern) und Gemeinschaftsflächen nachverdichtet und schaffen somit eine gewisse urbane „Enge“.

Westlich der „Nord-Süd-Achse“ entsteht eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern, die sich zum Landschaftsraum auflockert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes definieren die Studierenden einen großen zentralen Platz oder Campus, der durchaus mit Solitärgebäuden bebaut werden kann.

Das Erschließungs- und Freiraumkonzept ist sorgfältig erarbeitet und definiert die unterschiedlichen Hierarchien zwischen motorisiertem Individualverkehr, Straßenbahn und Fuß- und Radverkehr. Insgesamt stellt der Wettbewerbsbeitrag für die zukünftige Konversion in Darmstadt eine eigenständige und solide Perspektive dar.



Anerkennung

Gütersloh: Gewerbe Campus Dalkeae

von Grit Diesing, Loxandra Dimakopoulos, Jannis Gimber, Sven Hausigke, Daniel Urban und Vivien Laschinski



Der Entwurf geht davon aus, dass dieses Konzept mit einer Mischung von umzunutzenden Bestandsgebäuden und ergänzenden Neubauten erreicht werden kann. Die Verfasser schlagen eine sukzessive Entwicklung vor, die nach Abriss nicht mehr notwendiger Gebäude dann Zug um Zug mit der Umnutzung bestehender oder der Ergänzung durch neue Gebäude erfolgen soll.

„Die Verfasser schlagen eine sukzessive Entwicklung vor, die nach Abriss nicht mehr notwendiger Gebäude dann Zug um Zug mit der Umnutzung bestehender oder der Ergänzung durch neue Gebäude erfolgen soll.“

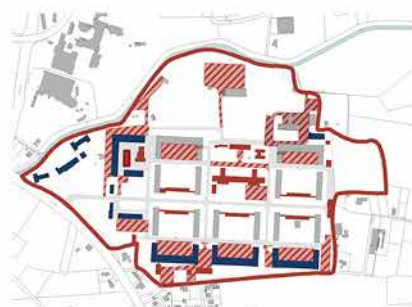
Hinweise auf den Umgang mit dem zukünftigen Nebeneinander von alter und neu zu schaffender Bausubstanz wären hilfreich und werden vermisst.

Der Aufgabenstellung angemessen werden verschiedene Teilkonzepte zum Verkehr, Freiraum, Energie und zu einer möglichen Trägerstruktur entwickelt. Diese Konzepte werden jeweils sehr übersichtlich und leicht erfassbar dargestellt. Sie machen deutlich, dass die Verfasser die Komplexität der Konversion des Geländes erkannt und in den wesentlichen Aspekten konzeptionell gut durchdrungen haben.

Insgesamt hat diese konzeptionelle Arbeit die Jury aufgrund des methodisch klaren, konsequent prozesshaft gedachten und gut präsentierten Ansatzes überzeugt.

Begründung der Jury

Die Arbeit „GewerbeCampus Dalkeae“ bietet einen kompakten, prozessorientierten und mit Bezug auf notwendige Handlungsfelder einen ausdifferenzierten Blick auf die Konversion des Areals. Nach einer aussagestarken SWOT-Analyse wird ein Nutzungskonzept abgeleitet, das in verschiedenen Bausteinen die Themen Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung bedient und als Besonderheit eine Verknüpfung mit den Themen Bildung und Forschung sowie gemeinsam genutzte Infrastruktur anbietet. Aus diesem Ansatz wird ein Gewerbehof-Konzept entwickelt.



Anerkennung

Hardheim: Mainberg – Neue Perspektiven

von Kay-Uwe Bahrdt, Xinxin Duan, Janin Dziamski, Frieder Kremer, Till-Merten Lehmann und Ute Weber

„Die einzelnen Funktionsbereiche nehmen Rücksicht auf die Topografie und die vorhandene Bebauungs- und Erschließungsstruktur, die entsprechend den neuen Erfordernissen und aktuellen Erkenntnissen der Ökologie und Ökonomie modifiziert wird.“



Begründung der Jury

Der von den Verfassern gewählte Standort im Norden Baden-Württembergs, gehört zu den schwierigsten des LEG-Wettbewerbs 2014. Im Volksmund wird die Gegend auch „Badisch Sibirien“ genannt, welches den Schwierigkeitsgrad einer Konversion in eine zivile Nutzung am Standort Hardheim sehr anschaulich beschreibt. Von der überregionalen Verkehrsinfrastruktur weitgehend abgehängt, der nächste Autobahnanschluss liegt ebenso wie der nächste Bahnhof im 17 Kilometer entfernten Tauberbischofsheim, wird es nach dem Abzug der Bundeswehr 2017 ein Ort der Ruhe sein.

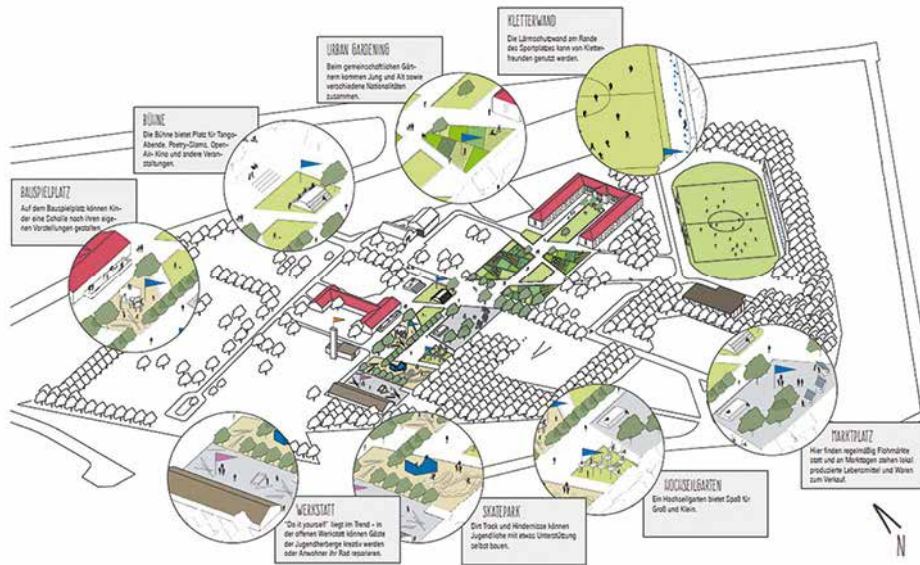
Die Bearbeiter haben die Herausforderungen mit großem Engagement angenommen. Dabei kam das gesamte Arsenal der aktuellen Projektentwicklungstools zum Einsatz. Schon die Gliederung der Arbeit in die drei Abschnitte „Nutzungskonzept“, „Rahmenplan“ und „Details“ dokumentiert die beispielhaft methodische Herangehensweise an die Aufgabenstellung. Lokale Anforderungen werden sowohl auf der Mikro- als auch der Makroebene untersucht, und die so gefundene Aufgabenstellung mittels einer ersten SWOT-Analyse bewertet. Mögliche Nutzungen am Standort Hardheim werden skaliert und bewertet und das Ergebnis einer zweiten SWOT-Analyse unterzogen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse, welche in eine Empfehlung für eine soziale Nutzung münden, sind in sich folgerichtig. Dennoch erscheinen sie nicht sonderlich Erfolg versprechend, denn auch in anderen Orten der Region gibt es entsprechende Angebote.

Das zweite Kapitel „Rahmenplan“ wird mit „Mainberg – neue Perspektiven“ betitelt. Ziel ist eine Nutzungsmischung aus sozialen Einrichtungen, einem Natur- und Freizeitangebot und einem Gewerbebereich, welcher in einem schon hier ansässigen Unternehmen einen Ankernutzer besitzt. Die einzelnen Funktionsbereiche nehmen Rücksicht auf die Topografie und die vorhandene Bebauungs- und Erschließungsstruktur, die entsprechend den neuen Erfordernissen und aktuellen Erkenntnissen der Ökologie und Ökonomie modifiziert wird.

Anerkennung Wilhelmshaven: Freie Scholle

von Philipp Hössel, Dinara Ibragimova, Luise Köhler und Annika Mey

„Die Stärke der Arbeit besteht in der zutreffenden Analyse der Ausgangssituation und dem dargestellten prozesshaften Vorgehen, das unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offen hält. Insgesamt erscheint das Konzept überlegt und phantasievoll.“



Begründung der Jury

Die Arbeit zeichnet sich aus durch ihre klare Analyse der Rahmenbedingungen und darauf aufbauende Entwicklungsszenarien in verschiedenen Stufen.

Der Standort der Ebkeriege-Kaserne ist der letzte von vier Kasernenstandorten in Wilhelmshaven und steht mit diesen in Konkurrenz, noch dazu in einem städtischen Umfeld, das durch geringe Entwicklungsdynamik gekennzeichnet ist.

Am Anfang der Arbeit steht eine kurze Analyse des Gebiets bezogen auf die Gesamtstadt: Unter den Rubriken *Wohnen*, *Gewerbe*, *Grünraum* und *Verkehr* wird das Gebiet hinsichtlich seiner Probleme und Potenziale betrachtet und werden entsprechende Handlungsfelder untersucht. Die Schwierigkeit einer Erfolg versprechenden Entwicklungsperspektive drücken sich in der zutreffenden Analyse aus, dass sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich kaum Nachfragedruck besteht. Folgerichtig wird ein schrittweise organisiertes Vorgehen vorgeschlagen, das eine Nutzung in vier verschiedenen Phasen unterschiedlicher Intensität vorsieht.

Abhängig von der dann vorhandenen Marktlage soll die Entwicklung entsprechend angepasster Szenarien ein Offenhalten ermöglichen und flexibel auf heute noch nicht erkennbare Anforderungen reagieren können.

Das vorgeschlagene 4-Phasen-Modell umfasst einen Zeitraum von 4 bis 12 Jahren und setzt zunächst darauf, die bisher verschlossenen Flächen der Öffentlichkeit bekannt zu machen sowie unterschiedliche Nutzergruppen zum Mitmachen einzuladen.

Für die einzelnen Phasen werden jeweils der Zeitraum, die vorgesehenen Aktivitäten, die Akteure und auch die Finanzierung dargestellt.

Die Vorschläge für eine langfristige Entwicklung anhand unterschiedlicher Entwicklungsszenarien erscheinen teilweise zwiespältig: So kann man die Vorschläge zu Phase 4a (Rückläufige Entwicklung), in denen die Fläche sich selbst überlassen werden soll („Hundeauslauffläche“) zwar als in dieser Situation realistisch, aber auch als einigermaßen hilflos bewerten. Sinnvoller erscheinen die Vorschläge zu Phase 4b (Stagnation), die mobile und rückbaubare Elemente vorsieht, etwa Wohncontainer für Studenten. Das erwünschte Szenario in Phase 4c besteht in der Entwicklung eines gemischten Wohn- und Arbeitsgebietes.

Die Stärke der Arbeit besteht in der zutreffenden Analyse der Ausgangssituation und dem dargestellten prozesshaften Vorgehen, das unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten offen hält.

Weitere Teilnehmer

Darmstadt

Greenville

Aleksandra Mrowca

Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson Siedlung

Achim Hesse, Tim Plumhoff, Melanie Arendt

Natural Residence Darmstadt

Oliver Strobel, Simon Stiegler

Wohnen an der Marienhöhe – grün, mobil, familienfreundlich

Katharina Löffelmann, Olga Mamei, Christoph Wagner

Ein Quartier mit Weitblick

Julia Klasing, Helen Bijok

Q-EBENE Quartiersebene –

Form Follows Natural Features

Birgit Greiner, Gesine Biering, Juliane La Meir

Green Piece – ein grünes Stück Wohnen

Saskia Aegerter, Carsten Schlosser, Johannes Gerstenberg

Neuland Bessunger Höhe – natürlich. lebendig. urban

Sophie Mertin, Julia Pelzl, Lili Schäfer, Dinah Ritter

RE:SET Cambrai-Fritsch Kaserne und Jefferson-Siedlung

Pia Niclasen

Bausteine im Park

Anne Schwarzer

Die Grüne Kaserne

Ruth Unger, Elham Hajihabib

Zwischen Stadt und Landschaft –

Darmstadt 2030

Franziska Fertig

Fritsch 2040 –

Gemeinsam Zukunft entwickeln

Maximilian Henkel

Darmstadt. Lebendig. Grün. Vielseitig.

Sibel Kilic, Maika Bütger, Melanie Marquardt

Schnittstelle³

Felix Scharbert, Julia Zimmermann, Clemens Schütz

Konversion Cambrai-Fritsch-Kaserne

Artur Dik, Philip Meyer, Chrisitan Roosen

Bjørn – starker Kämpfer

Bich Ngoc Pham, Laura Möbus

Gütersloh

Waldviertel

Anna Dunz

Stadt Quartier – Mansergh Barracks

Jennifer Hilbert, Larina Faßler

ZUKUNFTSRAUM ausBILDUNG

Johanna Franke, Charlotte Hegel, Clara Römhild, Sina Vielberg, Franziska Ottrembka

Kontrastreich

Jan Baumgartner, Marcel Füchtencordsjürgen

Hardheim

Konversion Carl-Schurz-Kaserne

Marilena Hinkel, Laurin Assfalg, Felie Zernack, Matthias Roeskens, Ronja Morgenthaler, Ramona Ludescher, Benedikt Kessel, Antje Zünkeler, Raffael Eckhardt

Wilhelmshaven

Heimat_Basis

Boris Wataru Ikeda, Cathrin Weidler

Aktive Ebkeriege

Ben Lebke, Franziska Schlesinger, Philipp Kelm, Niklas Turner

Zwischennutzung Ebkeriege –

Flexibel in die Zukunft

Carla Bormann, Julia Diring, Christin Noack, Marina Trapp, Sophie Mertin

Kur- und Wohngebiet Ebkeriege

Lia Becher, Denis Benetas

Ebcareeriege

Marie Josefine Hintz, Max Alexander

Die Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften



Landes- und Stadtentwicklungs-
gesellschaften

Starke Unternehmen im Handlungsfeld Konversion

Die Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften sind Experten für Stadtentwicklung, Stadterneuerung und Konversion und stehen Ländern, Kommunen und Privaten als kompetente Partner und Dienstleister zur Seite.

Als Spezialisten für integrierte Handlungs- und Planungskonzepte, Beteiligungsmanagement und Prozesssteuerung stehen sie für folgendes Dienstleistungsportfolio:

- Machbarkeitsstudien und Potenzialanalysen
- Markterkundung und Nutzungskonzepte
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Umweltverfahren
- Bauleitplanung und Städtebau
- Wertermittlung
- Projektmanagement
- Förderanträge
- Altlastensanierung
- Erschließung
- Vermarktung

Die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften ist ein klassisches Betätigungsfeld der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften. Ergänzend zu den prämierten Wettbewerbsbeiträgen der Studierenden werden im Folgenden exemplarisch einige Beispiele aus der Planungspraxis der Mitgliedsunternehmen vorgestellt.

Konversion in der Praxis: *Beispiele der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften*





EGS

Entwicklungsgesellschaft mbH



EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin
Telefon: 0385 3031-770
Telefax: 0385 3031-790
buero.schwerin@egs-mv.de

Die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH ist seit 1991 in Mecklenburg-Vorpommern in der Stadterneuerung und Stadtentwicklung aktiv. Sie unterstützt Städte und Gemeinden bei der Erneuerung ihrer historischen Altstädte, bei der Projektentwicklung auf Konversionsflächen und innerstädtischen Brachen sowie bei der Umgestaltung und Entwicklung großer Neubaugebiete innerhalb des Programms „Stadtumbau Ost“ und dem Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“. Als treuhänderische Sanierungsträgerin begleitet das Unternehmen derzeit 23 Kommunen in M-V.

Comeback im Outback – die Gemeinde Dranske blüht auf

Dranske auf Rügen steht stellvertretend für zahlreiche Orte in Mecklenburg-Vorpommern, deren militärische Entwicklung die Gemeinde seit den 30er bis Anfang der 90er Jahre prägten. Nach Aufgabe des Marinestützpunktes auf der Halbinsel Bug sank die Einwohnerzahl von 3.900 im Jahre 1990 auf 1.187 im Jahre 2014. Dieser 70%ige Bevölkerungsverlust und der damit entstandene Leerstand einer Plattenbausiedlung aus den 1970er Jahren führte dazu, dass die dramatische Situation der Schrumpfung zweckmäßig begleitet werden musste.

Die EGS erarbeitete mit der Gemeinde eines der landesweit ersten Stadtentwicklungskonzepte, um Perspektiven für den deutlich veränderten Ort aufzuzeigen. Auf Grundlage dieses Konzeptes baute die Gemeinde innerhalb von rund 10 Jahren mit Unterstützung der EGS 705 Plattenbauwohnungen, eine Schule, zwei KITAs, eine Kaufhalle, einen Garagenkomplex, ein Heizhaus und ein Dienstleistungsgebäude zurück. Dies gelang durch Bereitstellung von € 2,9 Mio. Städtebauförderungsmitteln. Es folgten bauliche Inwertsetzungen und freiräumliche Folgenutzungen. Nach flächenhaftem Rückbau wurden technische Infrastrukturmaßnahmen durchgeführt, die eine allmähliche Nachnutzung der brachliegenden Flächen durch kleinteilige Wohnbebauung ermöglichten.

Der im Jahr 2010 durch die BVLEG vergebene LEG-Preis für den Beitrag „Dranske blüht auf – Landschaftliche Reaktivierung, Integration und Vernetzung“ würdigte hiermit die Ideen und neuen Blickrichtungen „jenseits“ des Wachstums. Mit der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes und Nutzung vorhandener Vorzüge wie preiswertem Bauland, Naturraum und Lagegunst zwischen Ostsee und Bodden sowie den vielfältigen Möglichkeiten einer Tourismusstruktur abseits der Urlaubshochburgen gelang es, die Einwohnerzahl zu stabilisieren und den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftszweig der Region für sich zu nutzen. Mittlerweile wirbt Dranske mit dem Slogan „Auf Rügen ganz oben“ erfolgreich um seine Gäste.



Glinde „Wohnen an der Alten Wache“

Eine der größten Konversionsmaßnahmen Norddeutschlands – die Umwandlung eines ehemaligen Gerätehauptdepots der Bundeswehr mit über 36 ha Fläche in der Stadt Glinde zu einem neuen Stadtteil für 3.000 Einwohner.

Der neue Stadtteil „An der Alten Wache“ entstand auf historischem Gelände. Im Jahr 1936 wurde am Stadtrand von Glinde ein Heereszeugamt errichtet, das von der Bundeswehr als Gerätehauptdepot genutzt und 2005 im Zuge der Bundeswehrstrukturreform geschlossen wurde. Durch den starken Bevölkerungszuwachs in den 1950er Jahren wuchs die Stadt Glinde, die im Speckgürtel von Hamburg liegt, um das Depotgelände herum, so dass es letztlich von der Stadtgrenze bis in die Stadtmitte hineinragte. Der Startschuss für die Entwicklung der Flächen fiel Ende 2006 mit der Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Glinde und der LEG Entwicklung GmbH. Die eigens gegründete Grundstücksentwicklungsgesellschaft übernahm auf eigenes Risiko die gesamte Entwicklung des Areals mit Flächenankauf, Abbruch, Altlastensanierung, Neuerschließung und der Erweiterung der sozialen Infrastruktur sowie die Vermarktung der Bauflächen. Alle Wohnbauflächen für 93 Einzelhäuser, 45 Doppelhäuser, 180 Reihenhäuser, 100 Eigentumswohnungen und 312 genossenschaftliche Mietwohnungen konnten vermarktet werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein vom Innenministerium preisgekröntes Blockheizkraftwerk. Noch wird auf einigen Gewerbegrundstücken und an einem Komplex mit Seniorenwohnungen und Pflegeheim gebaut. Mit zwei Kindertagesstätten ist auch für die jüngsten Bewohner gesorgt. Die Grünanlagen mit dem verzweigten Netz an Fuß- und Radwegen integrieren das ehemalige Depotgelände in das Stadtgefüge. 2014 wurde die Erschließung abgeschlossen und Glinde hat in kurzer Zeit im Rahmen dieser Konversionsmaßnahme einen komplett neuen Stadtteil, in dem 3.000 Menschen wohnen und arbeiten, erhalten.

LEG Entwicklung GmbH

Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
Telefon: 0431.54 68 435
Telefax: 0431.54 68 404
info@leg.de
www.leg.de

Die LEG Entwicklung GmbH ist seit über 40 Jahren als Stadtentwickler in Norddeutschland tätig und hat sich zu einer der führenden Grundstücksentwicklungsgesellschaften entwickelt. Zu unseren Kernkompetenzen gehören die Planung und Realisierung von Stadtentwicklungsprojekten, die Baugebietsentwicklung, die Konversion militärisch oder gewerblich genutzter Flächen sowie die Standortentwicklung für den Einzelhandel. Als Mitglied der BIG BAU-UNTERNEHMENSGRUPPE stehen wir für Kontinuität und Erfolg.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Konversion ehemalige US-Siedlung Pattonville

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Konversion ehemalige US-Siedlung Pattonville
Konzept und Zielsetzung: Pattonville war ehemals die drittgrößte amerikanische Wohnsiedlung auf deutschem Boden mit seinerzeit 936 Wohnungen in 52 identischen Wohnblöcken und einer Einwohnerschaft von über 3.700 Militärangehörigen mit ihren Familien. Begonnen hat die jüngere Geschichte des zweitgrößten Wohnungsbau-schwerpunktes der Region Stuttgart mit dem Abzug der amerikanischen Bewohner im Jahr 1992. Damals ging die Siedlung mit 72,7 ha Fläche und allen darauf stehenden Gebäuden an den eigens von den drei Nachbargemeinden Ludwigsburg, Kornwestheim und Remseck am Neckar gegründeten Zweckverband Pattonville/Sonnenberg über. Seit 1996 ist der Zweckverband – unterstützt von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (Projektentwicklung) – damit befasst, die ehemalige US-Housing-Area zu einem attraktiven Wohnstandort mit guter Infrastruktur, die alle Versorgungsansprüche des täglichen Lebens erfüllt und gehobener Wohnqualität zu entwickeln. Anfang des Jahres 2014 hatte Pattonville rd. 6.500 Einwohner.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon: 0711 6454 0
Telefax: 0711 6454 2100
info-kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Planen – Bauen – Finanzieren

Die KE ist das kommunale Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um Stadtentwicklung, städtebauliche Erneuerung, Konversion, Bauland- und Projektentwicklung im LBBW-Konzern. Für Politik und Verwaltung, Eigentümer und Investoren sind wir seit 1972 ein verlässlicher Partner für Planung, Entwicklung und Realisierung von Projekten jeder Größenordnung.

Die KE unterstützt umsetzungsorientiert seit 1990 die Konversion von ehemaligen Militärarealen in über 30 Städten und Gemeinden. Lebendige neue Stadtteile und Wohnquartiere, Gewerbegebiete und Infrastrukturangebote stehen für eine erfolgreiche Innenentwicklung.

Bauliche und städtebauliche Dimension:
Mit der aus einem städtebaulichem Wettbewerb hervorgegangenen Neuordnungskonzeption wurden die Weichen dafür gestellt – ausgehend vom prägenden Bestand der Wohngebäude, dem darauf orientierten Erschließungssystem und den öffentlichen Einrichtungen –, Pattonville zu einem nachhaltigen Wohnstandort mit allen städtischen Funktionen zu entwickeln. Private Freibereiche und der Garten am Haus erhalten einen besonderen Stellenwert im Gesamtgebiet.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Projektes erfolgt einerseits aus dem Förderprogramm „PES“ und andererseits aus den Erlösen der Grundstücksveräußerungen.

LEG Thüringen mbH

Erfolgreiche Revitalisierung eines früheren Militärareals: das Industriegebiet Eisenach-Kindel



Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Telefon: 0361 5603-00361
Telefax: 0361 5603-333
info@leg-thueringen.de
www.leg-thueringen.de

Die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) wurde 1992 gegründet und ist eine 100%ige Tochter des Freistaats. Als Wirtschaftsfördergesellschaft gewinnt sie Investoren und Fachkräfte für Thüringen und betreibt Marketing für den Freistaat. Sie entwickelt und vermarktet Industrie- und Gewerbeflächen, revitalisiert Militärareale und erschließt Wohnbauland für Familien. Des Weiteren entwickelt und verwaltet sie Immobilien verschiedenster Art; in ihrem Bestand befinden sich rund 2.000 Wohnungen. Mit Kommunen betreibt sie Stadtentwicklung, und sie unterstützt Bürgermeister und Landräte bei der regionalen Kooperation.

Vom Militärgebiet zum Industriepark

Eine wesentliche Aufgabe der LEG-Thüringen ist die Revitalisierung von Militärflächen. Beispiel für eine solch gelungene Konversion ist der Standort Eisenach-Kindel im Westen des Freistaats. Ehemals von Militärtruppen und Panzern genutzt, ist das 100 Hektar große Industriegebiet heute Domizil von 15 Unternehmen, die hier rund 1.500 Arbeitsplätze geschaffen haben. Verschiedenste Branchen wie Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau sowie Logistik und Kunststoffverarbeitung sind heute am Standort vertreten. Zu den Firmen zählen der Katalysatorenproduzent Emitec, der südafrikanische Hersteller von Muldenkippern Bell Equipment sowie der Automobilzulieferer REGE Motorenteile.

Basis des Erfolgs war eine zielgerichtete Konversion durch die LEG Thüringen ab dem Jahr 1994: Die Landesgesellschaft managte umfangreiche Abriss-, Altlastensanierungs- und Kampfmittelberäumungsmaßnahmen und bereitete den Boden für die Ansiedlungen durch eine modulare infrastrukturelle Neuerschließung. Während der Entwicklung berücksichtigte die LEG ökonomische und ökologische Belange gleichermaßen. Ein räumlich und funktional eingebundener Verkehrslandeplatz in unmittelbarer Nachbarschaft ergänzt das Standortangebot in idealer Weise.

Neben der neu geschaffenen Infrastruktur war die zentrale Lage ein Faktor für die Anziehungskraft des Standorts. Eisenach-Kindel punktet durch seine Position in der Mitte Deutschlands und Europas. Das Areal liegt direkt an der Autobahn A 4. Die Nähe zu Opel Eisenach und die schnelle Erreichbarkeit verschiedenster Automobilproduzenten beispielsweise in Rüsselsheim, Wolfsburg oder Zwickau erwies sich als überaus attraktiv. Auch klassische Logistikunternehmen ließen sich von den Vorzügen des Standorts überzeugen, so erfolgte eine der jüngsten Ansiedlungen auf der Fläche durch den international tätigen Logistikkonzern Rhenus.

NRW.URBAN Service GmbH

„Flugplatz Niederkrüchten“



NRW.URBAN Service GmbH

Schanzenstraße 131
40549 Düsseldorf
Telefon: 0211.5 42 38-0
Telefax: 0211.5 42 38-430
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Die Landesgesellschaft NRW.URBAN ist der Dienstleister des Landes Nordrhein-Westfalen für Regional- und Stadtentwicklung und steht dem Land, den Kommunen und privaten Auftraggebern als kompetenter, solider Partner zur Verfügung.

Das Projektportfolio umfasst Konzeptentwicklung, Planung, Projektmanagement und -steuerung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Abrechnung im Städtebau, im Hochbau, im Infrastrukturbau und im Flächenrecycling. Unsere Arbeitsschwerpunkte sind Flächenentwicklung für Wohnungs- und Gewerbebau – insbesondere auf Altstandorten, komplexe städtebauliche Vorhaben, Konversion, Stadterneuerung und Stadtumbau zur energetischen Erneuerung. NRW.URBAN ist – für den Grundstücksfonds NRW – einer der größten Gewerbegrundstücksanbieter in Nordrhein-Westfalen hat und seit mehr als 25 Jahren führende Kompetenz bei der Konversion von Militärstandorten.

Best-practice project „Flugplatz Niederkrüchten“

Um die Folgen des Konversionsprozesses für besonders betroffene Kommunen abzumildern hat das Land Nordrhein-Westfalen bereits im Jahre 2010 den vom Truppenabzug betroffenen Kommunen ein Dienstleistungsangebot unterbreitet. In Abstimmung mit den jeweiligen Städten und Gemeinden und im Auftrag des Landes NRW entwickelte die Landesgesellschaft NRW.URBAN Leistungspakete für

- Perspektivenwerkstätten
- Bestandsanalysen
- städtebauliche Erstplanungen
- Unterstützung bei der Prozesssteuerung.

Spätestens Ende des Jahres 2016 werden die britischen Streitkräfte den rd. 870 ha großen Standort des ehemaligen Flugplatzes Elmpt schließen.

2010 führte NRW.URBAN in Niederkrüchten eine Perspektivenwerkstatt mit mehreren Werkstätten und regionaler Beteiligung durch. Die dort festgehaltenen Ziele und Strategien konnten in intensiven Abstimmungsprozessen 2013 zu einem von NRW.URBAN erarbeiteten städtebaulichen Nachnutzungskonzept konkretisiert werden:

- mit rd. 150 ha Gewerbe- und Industriefläche insbesondere für Logistikbetriebe;
- mit Standorten für 7 hochrotorige Windkraftanlagen;
- mit einem rd. 700 ha großen Landschaftsraum mit Platz für Naturschutzgebiete und naturorientierte Naherholung.

NRW.URBAN erarbeite 2014 wirtschaftlich und regionalpolitisch tragfähige Grundlagen einer Umsetzungskonzeption, insbesondere die Fortschreibung und Detaillierung der bestehenden Kostenübersichten, die Konkretisierung möglicher Trägermodelle, die Unterstützung der Gemeinde Niederkrüchten bei Gesprächen mit den Partnern in der Region und im Land und die Bestimmung der Inhalte vertiefender Fachgutachten zur Erschließung und Vermarktung eines großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts. Für 2015 hofft die Gemeinde Niederkrüchten sich mit der BImA auf die Konditionen des Ankaufs und der Entwicklung einigen zu können.



NH ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Ansprechpartnerin: Monika Fontaine-Kretschmer
Leiterin Unternehmensbereich Stadtentwicklung
Telefon: 069 6069 1473
Telefax: 069 6069 51473
monika.fontaine@nh-projektstadt.de
www.nh-projektstadt.de

Postanschrift und Sitz der Hauptverwaltung:
Nassauische Heimstätte Wohnungs-
und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel verfügt neben der Funktion als größte Wohnungsgesellschaft Hessens mit über 61.000 Wohneinheiten über umfassendes Know-how im Bereich der Stadt- und Projektentwicklung. Seit mehr als 40 Jahren ist sie als Auftragnehmerin von Städten und Gemeinden in der Steuerung und Moderation komplexer Stadtentwicklungs- und Planungsprozesse tätig. Leistungen in der Stadt- und Projektentwicklung werden seit 2006 unter der Marke NH ProjektStadt angeboten.

Bürgernahe Konversion in Heidelberg

Durch den sukzessiven Abzug von US- und NATO-Streitkräften werden im Stadtgebiet der Universitätsstadt Heidelberg bis 2015 fast 200 Hektar Flächen und über 650 Immobilien frei. Damit ergeben sich Chancen und Herausforderungen für die gesamtstädtische Entwicklung der historisch gewachsenen Stadt am Neckar.

Aufgabe der seit 2012 mit der Projektsteuerung des dialogischen Planungsprozesses beauftragten NH ProjektStadt ist es, maßgeschneiderte Lösungen mit hoher Effizienz, Aktualität und Akzeptanz zu erarbeiten. Wichtig dabei: Für jede der fünf Flächen mit ihren zum Teil äußerst individuellen Gegebenheiten, was Struktur, Infrastruktur und Bebauung angeht, müssen passgenaue Entwicklungsoptionen definiert werden, die gleichzeitig miteinander korrespondieren. In der aktuellen Phase werden für die einzelnen Flächen konkrete Nutzungskonzepte, Masterpläne, Vorbereitende Untersuchungen und Vorschläge zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erstellt.

Zwei Rahmenbedingungen prägen kontinuierlich den Prozess: Die Entwicklungskonzepte müssen im Diskurs mit vielen unterschiedlichen lokalen Akteursgruppen entstehen. Zudem gilt es, die angestrebten neuen Nutzungen der einzelnen Areale in bereits bestehende Konzepte, Leitbilder und Aktivitäten einer langfristig angelegten Heidelberger Stadtentwicklung einzubinden.

Um diese Ziele zu erreichen, ist eine konsequent bürgernahe Gestaltung der Kommunikations- und Partizipationsprozesse von entscheidender Bedeutung. Die NH ProjektStadt definiert ihre Aufgabe als Projektsteuerer darin, wirtschaftlich tragfähige Konzepte im Dialog zu erarbeiten, die eine möglichst hohe Akzeptanz in allen beteiligten Gruppen erreichen und dabei gleichzeitig für die Stadt realistische und fundierte Optionen für die Umsetzung aufzeigen. So kann ein zukunftsfähiger Konsens mit höchster Zufriedenheitsquote erzielt werden.



BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen
Telefon: +49 431 5468 0
Telefax: +49 431 5468 244
info@big-bau.de
www.big-staedtebau.de

Die BIG-STÄDTEBAU GmbH ist Partner der Kommunen als treuhänderischer Sanierungsträger und städtebaulicher Berater. Zudem übernehmen wir Aufgaben der Projektentwicklung und der Baubetreuung und beraten bei der Konversion, der energetischen Stadtsanierung sowie der Bewältigung der Auswirkungen des demographischen Wandels.

Unsere Kernkompetenz bildet die Entwicklung städtebaulicher Gesamtkonzeptionen einschließlich der komplexen Finanzierungskonzepte sowie Bürgerbeteiligungsverfahren. Diese interdisziplinäre Kompetenz verbürgt höchste Qualität und bildet die Basis des Erfolgs unserer Projekte für unsere Kunden.

Ein Transformationsprozess: Von der militärisch genutzten Fläche zum innerstädtischen Quartier! Die Eiderkaserne Rendsburg (S-H)

Ein städtebaulich, infrastrukturell und sozio-ökonomisch prägendes Element der Stadt Rendsburg war über Jahrzehnte die Eiderkaserne. Die Bundeswehr nutzte den um 1900 erbauten Komplex zwischen Eider und Nord-Ostsee-Kanal bis zu ihrer Reform 2008. Die Stadt erwarb im gleichen Jahr die ca. 19 ha große Anlage und sicherte sich damit Gestaltungsmöglichkeiten im gesamtstädtischen Kontext. Die Konversionsfläche soll unter Wahrung der historischen Bezüge zu einem attraktiven innerstädtischen Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden – eine Herausforderung, der wir uns als Partner und treuhänderischer Sanierungsträger gern stellen. Aus der Vorbereitenden Untersuchung (VU) resultierte ein Masterplan, welcher 2014 in einem zweistufigen Realisierungswettbewerb qualifiziert wurde und nun die weitere Arbeitsgrundlage bildet. Zur Verknüpfung des ehemals nicht zugänglichen Areals mit dem angrenzenden historisch geprägten Stadtteil Neuwerk wurden Grundstücke für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erworben. Gleichzeitig werden die Erweiterungserfordernisse des Kreiskrankenhauses berücksichtigt. Neben dem Rückbau von 34 Gebäuden ist ein Schwerpunkt der Sanierung die Bewahrung der historischen Identität durch eine denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der elf unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Sie sind als Erweiterungen für die angrenzenden Gymnasien und für private Nutzungen vorgesehen. Wohnbebauung im westlichen Teil soll den Bedarf an innenstadtnahem Wohnen besonders für junge Familien und ältere Menschen decken.

Die BIG-STÄDTEBAU steuert als treuhänderischer Sanierungsträger den Gesamtprozess.

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

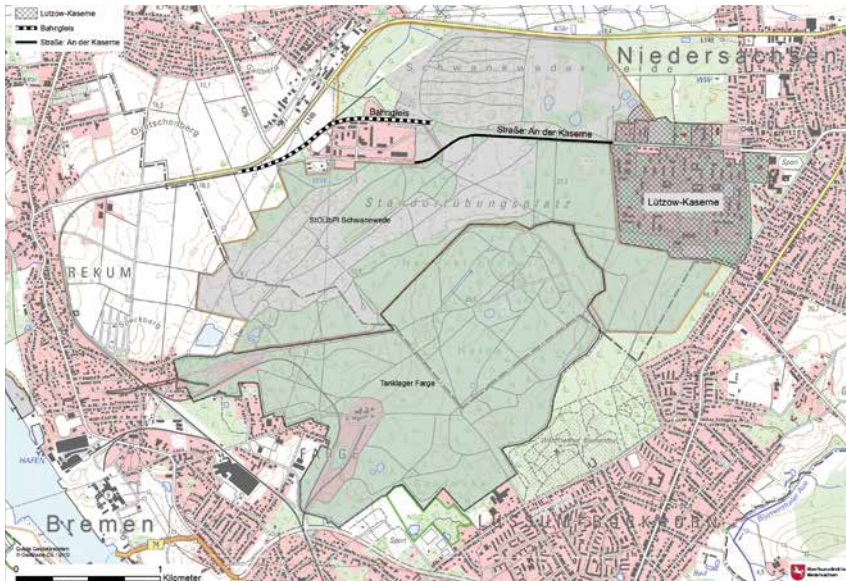
Lützow-Kaserne + BwDLZ, Schwanewede



BauBeCon

Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der DSK-Gruppe



BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Connway-Straße 1

28359 Bremen

Telefon: +49 421 32901 0

Telefax: +49 421 32901 22

info@baubeconstadtsanierung.de

www.baubeconstadtsanierung.de

Seit Beginn der Städtebauförderung ist die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als bestätigter Sanierungs- und Entwicklungsträger in den norddeutschen Bundesländern tätig.

In über 40 Jahren wurden mehr als 50 städtebauliche Gesamtmaßnahmen abgeschlossen. Aktuell betreuen wir 160 Projekte in 115 Kommunen, vom Ostseebad bis zur militärischen Konversionsmaßnahme, vom Weltkulturerbe bis zur Erneuerung im ländlichen Raum.

Konversion Lützow-Kaserne

Die Gemeinde Schwanewede ist eine Flächen-gemeinde mit knapp 20.000 Einwohnern im niedersächsischen Landkreis Osterholz. Das Untersuchungsgebiet, die Lützow-Kaserne und das Bundeswehrdienstleistungszentrum (BwDLZ), grenzen direkt westlich an das Ortszentrum Schwanewede an. Im Zuge der Umsetzung des neuen Stationierungskonzepts der Bundeswehr wird die Lützow-Kaserne mit dem BwDLZ voraussichtlich zum 3. Quartal 2015 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben und ist ab dann für eine zivile Nutzung verfügbar. Die Gemeinde Schwanewede hat ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, die kommunale Planungshoheit über das ca. 70 ha große Gelände auszuüben und somit erhebliche Flächenpotentiale einer verträglichen und die weitere Gemeindeentwicklung befördernde Nutzung zuzuführen. Die bis zur Rückgabe verbleibende Zeit wird die BauBeCon Sanierungsträger GmbH in Kooperation mit der NWP Planungsgesellschaft mbH nutzen und ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Konversion Lützow-Kaserne“ erstellen, um die Gemeinde in die Lage zu versetzen die weitere Flächenentwicklung gezielt steuern zu können. Ein solches Konzept ist ebenfalls Voraussetzung und Grundlage für die Wertermittlung des Standortes durch die BImA. Die BauBeCon wird die Gemeinde Schwanewede in allen Belangen der Vorbereitung und Durchführung begleiten und beraten.

Maßnahmen:

- Projektmanagement und Beratungsdienstleistungen
- Bestandsaufnahme und -analyse; bauleitplanerische Einordnung
- Regionalwirtschaftliche Analyse der Standortregion
- Ableitung von Nachnutzungskonzepten und Entwicklungsszenarien
- Integriertes Entwicklungskonzept mit Schwerpunktbereichen, möglichen Entwicklungsabschnitten, Kostenzusammenstellung und Finanzierungsmöglichkeiten.
- Umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitglieder der BVLEG



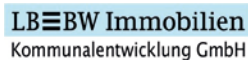
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Ludwig-Richter-Straße 23, 14467 Potsdam
Tel 0331.271 68 - 0, Fax 0331.271 68 30
mail@bsgmbh.com, www.bsgmbh.com



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Frankfurter Straße 39, 65189 Wiesbaden
Tel 0611.34 11 - 0, Fax 0611.34 11 32 99
info@dsk-gmbh.de, www.dsk-gmbh.de



EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5, 19061 Schwerin
Tel 0385.30 31 770, Fax 0385.30 31 790
buero.schwerin@egs-mv.de, www.egs-mv.de



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31 (im Bollwerk), 70174 Stuttgart
Tel 0711.64 54 0, Fax 0711.64 54 21 00
info-kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de



LEG Entwicklung GmbH
Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen
Tel 0431.54 68 435, Fax 0431.54 68 404
info@leg.de, www.leg.de



Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
Tel 0361.56 03 0, Fax 0361.56 03 333
info@leg-thueringen.de, www.leg-thueringen.de



NRW.URBAN
Schanzenstraße 131, 40549 Düsseldorf
Tel 0211.5 42 38-0, Fax 0211.5 42 38-430
info@nrw-urban.de, www.nrw-urban.de



S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Schwedter Straße 263, 10119 Berlin
Tel 030. 44 36 36 10, Fax 030. 44 36 36 69
gf@stern-berlin.de, www.stern-berlin.com



Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Schaumainkai 47, 60596 Frankfurt
Tel 069.60 69 0, Fax 069.60 69 300
post@naheimst.de, www.naheimst.de