Bielefeld

08.12.2016

Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss

Zwischenbericht Konversionsprozess

Stadt Bielefeld
Bauamt, 600.32

Zwischenbericht

Stadt Bielefeld
Konversion

Einführung

Mitte des Jahres 2015 hat die Stadt Bielefeld den Konversionsprozess gestartet. Der hier vorliegende Bericht beschreibt die anliegende Konversionsaufgabe und die bisher erreichten Arbeitsergebnisse.

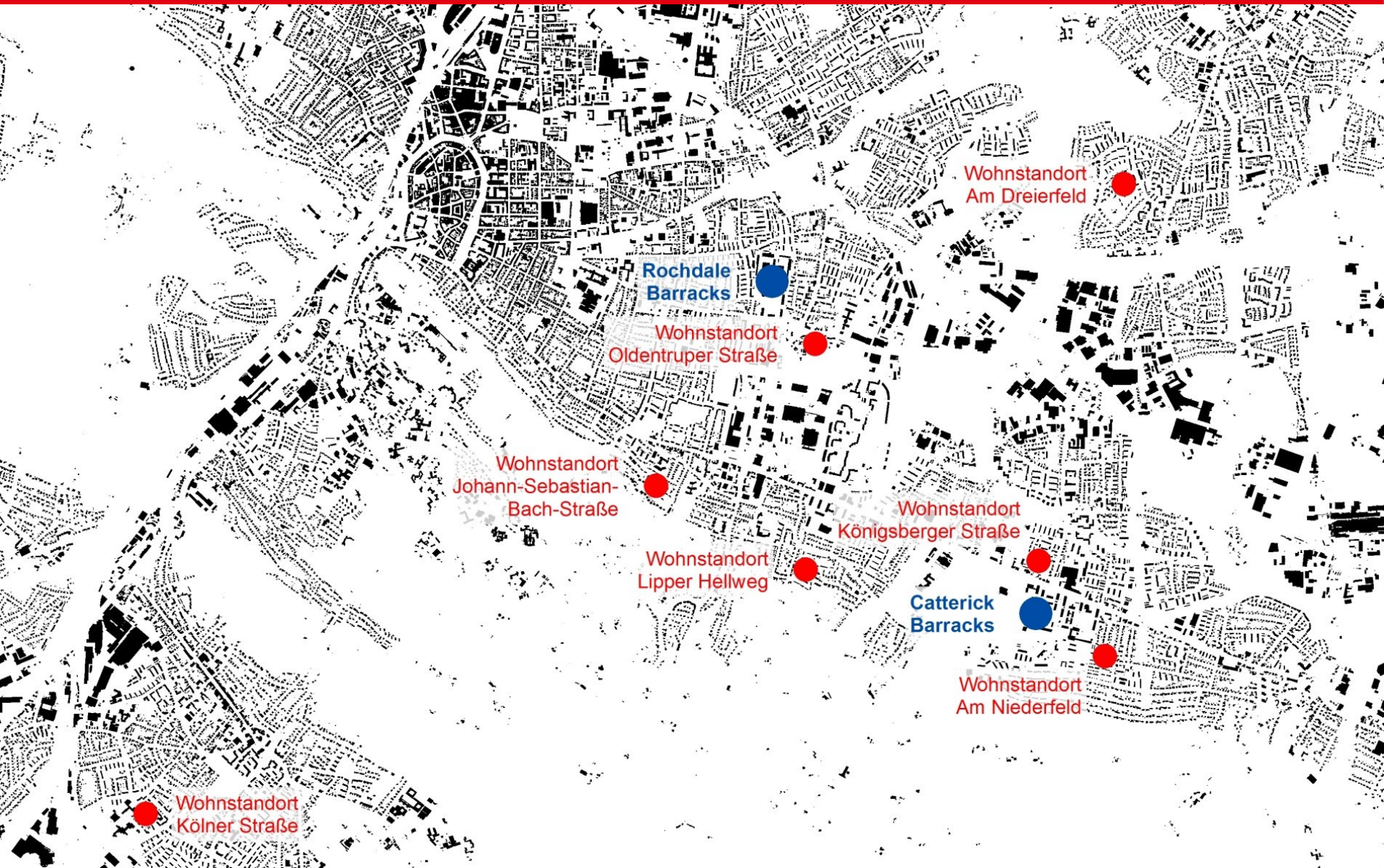
Die Nachnutzung militärischer Flächen für zivile Nutzungen ist in der Stadt Bielefeld keine neue Aufgabe. Die Bielefelder Stadtentwicklung ist eng verbunden mit den militärischen Erfordernissen der jeweiligen zeitlichen Entwicklungsepochen. Der Ausbau der Sparrenburg im 16. Jahrhundert zu einer Festungsanlage steht am Anfang einer anhaltenden Transformation der Bauten und Nutzungen in der Stadt Bielefeld. Militärische Anlagen und Nutzungen haben das Stadtbild der Stadt mitgeprägt. Im Jahre 1713 wurde Bielefeld, damals mit rund 3.000 Einwohnern, zur Garnisonsstadt ernannt. Einige Plätze außerhalb der Stadtmauern, so auch der heutige Kesselbrink, wurden planiert, um sie als Exerzierplätze zu nutzen.

Die Garnison Bielefeld wurde nach dem Ersten Weltkrieg aufgelöst, aber in den 1930er Jahren größer als zuvor wieder aufgebaut.

Der Garnisonsvertrag von 1934 sah wieder eine feste Verlegung von Truppen nach Bielefeld vor, was umfangreiche Baumaßnahmen erforderte. Die Stadt Bielefeld stellte kostenlos geeignetes Baugelände für Kasernen zur Verfügung, ermöglichte die Nutzung von Sportstätten und Schwimmbädern für das Militär und sorgte für Offizierswohnungen.

Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurden die militärischen Standorte durch die britischen Streitkräfte belegt. Einige dieser Standorte wurden bereits in den

Konversionsstandorte im Eigentum des Bundes



Beschlüsse Konversionsprozess

- **18.06.2015 HBetA**
  - erste Arbeits-, Prozess- und Beteiligungsstruktur
  - Auftrag an Verwaltung:
    - Konzept zur weiteren Beteiligungs- und Prozessstruktur als Bielefelder Weg zur Gestaltung Konversion mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeiten
    - öffentlich tagenden bürgerschaftlichen Runden Tisch Konversion einrichten

- **25.06.2015 Rat**
  - Einrichtung der politischen Steuerungsgruppe Konversion

Erster Konversionsdialog

Auftakt zu Dialog über Kasernennutzung

Konversion: Gut 200 Menschen interessieren sich für die zukünftige Nutzung von 470 Wohnungen und zwei großen Militärstandorten der britischen Streitkräfte. Osnabrücker Vorbild zeigt mögliche Umsetzungen

VON JENS REICHENBACH

Großes Interesse: *Baudezernent Gregor Moss und Moderator Frank Heinze bringen beim ersten Bürgerdialog gut 200 Zuhörern die Möglichkeiten näher, wie die Kasernen der britischen Streitkräfte nach ihrem Abzug genutzt werden könnten.* FOTO: ANDREAS FRÖGHT

■ **Bielefeld.** „Die Zeiten sind vorbei, dass wir davon ausgehen können, immer weniger zu werden. Wir brauchen dringend Wohnraum", sagt Baudezernent Gregor Moss angesichts der aktuellen Migrationsentwicklung gleich zu Beginn des ersten Konversionsdialogs am Freitagabend im Kultur- und Kommunikationszentrum Sieker. Er macht keinen Hehl daraus, welche Prioritäten die Stadt Bielefeld sieht, wenn sie allein über die Nachfolgenutzung der britischen Flächen und Wohneinheiten entscheiden könnte.

2018 werden die Briten an sieben Standorten rund 470 Wohnungen übergeben. Ende 2019 sollen dann noch die beiden Kasernengelände („Catterick" mit 34 Hektar an der Detmolder Straße und „Rochdale" mit 9 Hektar an der Oldentruper Straße) folgen. Besitzer der Liegenschaften ist der Bund, der die Konversionsflächen über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußern wird.

Wichtig: Die Kommune hat ein Erstzugriffsrecht. „Grundsätzlich hat die Stadt Interesse an den Flächen, weil es städtebaulich hochinteressante Standorte sind", betonte Moss auf die Frage der Zuhörer, ob die Stadt von dem Recht Gebrauch machen wird. „Die große Frage ist aber, ob das wirtschaftlich zu stemmen ist." Dazu seien Investoren und Wohnungsbaugesellschaften mit ins Boot zu holen. „Das ist nur mit vereinten Kräften umzusetzen."

Auf den Begriff „Investor" kamen gleich mehrere sorgenvolle Fragen, inwieweit die Bürger dann noch beteiligt werden könnten, wenn Investoren im Spiel sind. Moss betonte, dass ja hier alle Teil der ersten Bürgerbeteiligung seien: „Wir werden keinen Vorschlag von vornherein verwerfen." Ob aber angesichts der angespannten Wohnraumlage die Catterick-Kaserne als Parkanlage eine Zukunft hat, wie ein Bürger vorschlug, scheint zweifelhaft. Ein anderer wünschte sich ein multikulturelles Zentrum für Künstler aber auch für Flüchtlinge. Diskutiert wird alles.

Die Erfahrungen von Thomas Rolf, Konversionsbeauftragter in Osnabrück, lassen erste Rückschlüsse zu. Die Stadt Osnabrück konnte bereits 2006 über die Umwandlung von vier Kasernenstandorten (61 Hektar) und 1.350 Wohneinheiten nachdenken. Dort habe es zwei extreme Standpunkte gegeben: „Der Bund wollte 750 Wohnungen im Paket veräußern. Die Stadt wollte die Flächen lieber kleinteilig vermarkten. Am Ende kam ein Kompromiss dabei heraus", so Rolf.

Das heißt, dass die attraktiven Einzelobjekte jeweils zum Höchstpreis auf dem Markt verkauft wurden – „und das sehr zügig". Dafür konnte die Stadt bei Paket-Veräußerungen Festpreise zur Bedingung machen, so dass dort der soziale Wohnraumaspekt nicht zu kurz kam. In den ehemaligen Kasernen entstanden zudem ein Hochschulcampus, ein Grünzug, ein Wissenschaftspark, aber auch sehr viel Wohnungsbau. In einem Fall sei die Umsetzung einer privaten Wohnungsbaugesellschaft allerdings nicht nach Wunsch gelaufen: „Die haben wenig angepackt. Heute werden die 350 Wohnungen sehr billig vermietet und die Stadt muss dort sozialarbeiterisch eingreifen."

Die Stadt Bielefeld will ihren Konversionsdialog mit den Bürgern fortführen.

- Konversionsdialog am Freitag, 20. November 2015 im Kultur- und Kommunikationszentrum in Sieker
- Teilnahme und angeregte Diskussionen von mehr als 200 Bürgerinnen und Bürgern sowie Referenten
- Informationen von den britischen Streitkräften
- Informationen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümer
- Informationen und Empfehlungen aus den Konversionskommunen Osnabrück, Münster, Paderborn

- Moderation: Frank Heinze

Erster Konversionsdialog

Auftakt zu Dialog über Kasernennutzung

Konversion: Gut 200 Menschen interessieren sich für die zukünftige Nutzung von 470 Wohnungen und zwei großen Militärstandorten der britischen Streitkräfte. Osnabrücker Vorbild zeigt mögliche Umsetzungen

VON JENS REICHENBACH

Großes Interesse: *Baudezernent Gregor Moss und Moderator Frank Heinze bringen beim ersten Bürgerdialog gut 200 Zuhörern die Möglichkeiten näher, wie die Kasernen der britischen Streitkräfte nach ihrem Abzug genutzt werden könnten.* FOTO: ANDREAS FRÖCHT

■ **Bielefeld.** „Die Zeiten sind vorbei, dass wir davon ausgehen können, immer weniger zu werden. Wir brauchen dringend Wohnraum", sagt Baudezernent Gregor Moss angesichts der aktuellen Migrationsentwicklung gleich zu Beginn des ersten Konversionsdialogs am Freitagabend im Kultur- und Kommunikationszentrum Sieker. Er macht keinen Hehl daraus, welche Prioritäten die Stadt Bielefeld sieht, wenn sie allein über die Nachfolgenutzung der britischen Flächen und Wohneinheiten entscheiden könnte.

2018 werden die Briten an sieben Standorten rund 470 Wohnungen übergeben. Ende 2019 sollen dann noch die beiden Kasernengelände („Catterick" mit 34 Hektar an der Detmolder Straße und „Rochdale" mit 9 Hektar an der Oldentruper Straße) folgen. Besitzer der Liegenschaften ist der Bund, der die Konversionsflächen über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) veräußern wird.

Wichtig: Die Kommune hat ein Erstzugriffsrecht. „Grundsätzlich hat die Stadt Interesse an den Flächen, weil es städtebaulich hochinteressante Standorte sind", betonte Moss auf die Frage der Zuhörer, ob die Stadt von dem Recht Gebrauch machen wird. „Die große Frage ist aber, ob das wirtschaftlich zu stemmen ist." Dazu seien Investoren und Wohnungsbaugesellschaften mit ins Boot zu holen. „Das ist nur mit vereinten Kräften umzusetzen."

Auf den Begriff „Investor" kamen gleich mehrere sorgenvolle Fragen, inwieweit die Bürger dann noch beteiligt werden könnten, wenn Investoren im Spiel sind. Moss betonte, dass ja hier alle Teil der ersten Bürgerbeteiligung seien: „Wir werden keinen Vorschlag von vornherein verwerfen." Ob aber angesichts der angespannten Wohnraumlage die Catterick-Kaserne als Parkanlage eine Zukunft hat, wie ein Bürger vorschlug, scheint zweifelhaft. Ein anderer wünschte sich ein multikulturelles Zentrum für Künstler aber auch für Flüchtlinge. Diskutiert wird alles.

Die Erfahrungen von Thomas Rolf, Konversionsbeauftragter in Osnabrück, lassen erste Rückschlüsse zu. Die Stadt Osnabrück konnte bereits 2006 über die Umwandlung von vier Kasernenstandorten (61 Hektar) und 1.350 Wohneinheiten nachdenken. Dort habe es zwei extreme Standpunkte gegeben: „Der Bund wollte 750 Wohnungen im Paket veräußern. Die Stadt wollte die Flächen lieber kleinteilig vermarkten. Am Ende kam ein Kompromiss dabei heraus", so Rolf.

Das heißt, dass die attraktiven Einzelobjekte jeweils zum Höchstpreis auf dem Markt verkauft wurden – „und das sehr zügig". Dafür konnte die Stadt bei Paket-Veräußerungen Festpreise zur Bedingung machen, so dass dort der soziale Wohnraumaspekt nicht zu kurz kam. In den ehemaligen Kasernen entstanden zudem ein Hochschulcampus, ein Grünzug, ein Wissenschaftspark, aber auch sehr viel Wohnungsbau. In einem Fall sei die Umsetzung einer privaten Wohnungsbaugesellschaft allerdings nicht nach Wunsch gelaufen: „Die haben wenig angepackt. Heute werden die 350 Wohnungen sehr billig vermietet und die Stadt muss dort sozialarbeiterisch eingreifen."

Die Stadt Bielefeld will ihren Konversionsdialog mit den Bürgern fortführen.

Ergebnisse

- Bürgerinnen und Bürger frühzeitig beteiligen
- Online-Beteiligung durchführen
- Mit der Planung frühzeitig beginnen
- Stadtteilebene berücksichtigen
- Lokale Planungsverfahren durchführen
- Runden Tisch einrichten
- Informieren und qualifizieren
- Aktive bürgerschaftliche Mitarbeit im Dialog

Zweiter Konversionsdialog

- Donnerstag, 21. April 2016, Aula Ceciliengymnasium
- Teilnahme und angeregte Diskussionen von mehr als 200 Bürgerinnen und Bürgern
- Update – Informationen zum Sachstand
- Konversionsprozess – Vorschläge zu Prozessstruktur und Verfahren
- Start Online-Beteiligungsplattform
- Podiumsdiskussion
- Fingerzeige zur Konversion
- Moderation: Frank Heinze

Zweiter Konversionsdialog

Ergebnisse

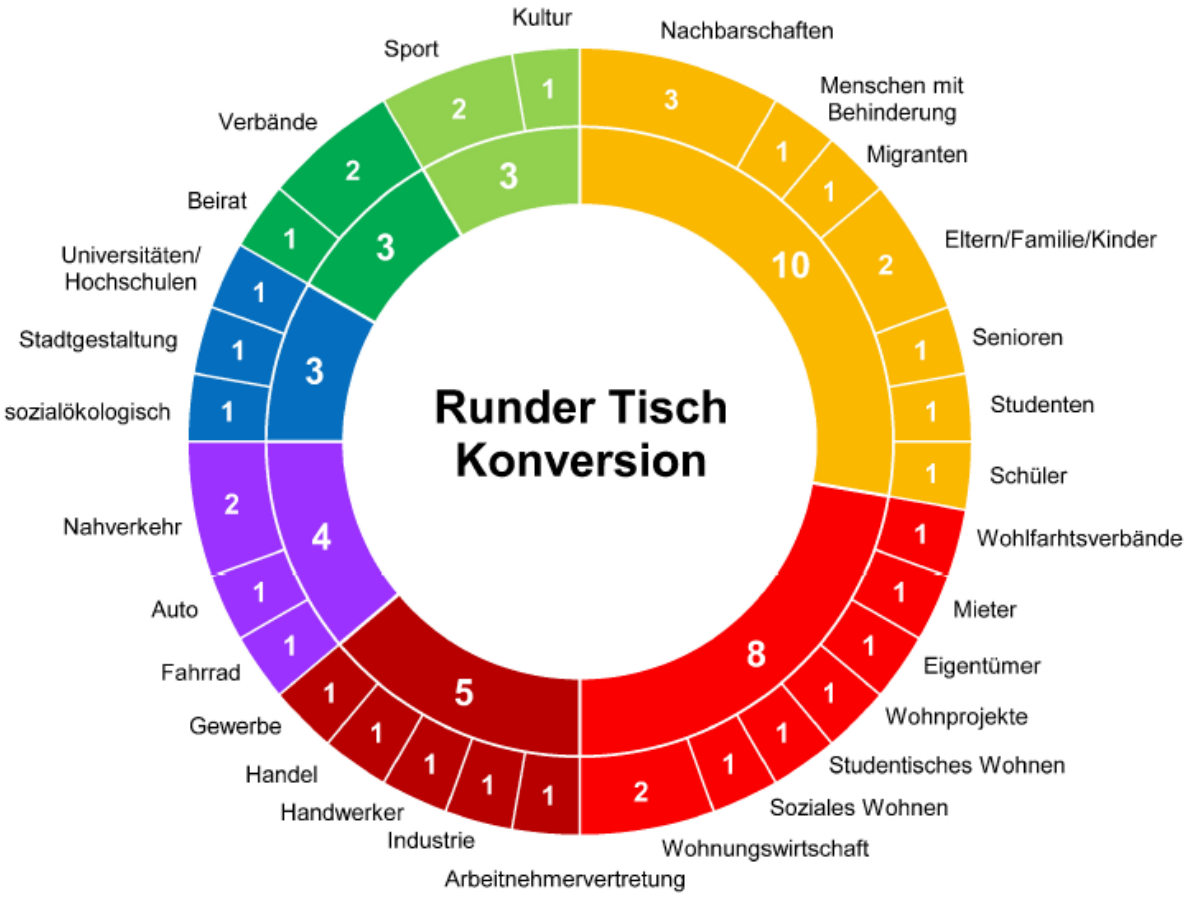
- Bestätigung der Beteiligungs- und Prozessstruktur mit sechs Bausteinen
- Bestätigung der Grundzüge des Strukturmodells zum Runden Tisch Konversion mit verschiedenen Zielgruppen und Themen
- Fingerzeige: Prozess und Beteiligung, Städtebau, Wohnen, Umwelt, Verkehr

Bausteine Konversionsprozess

Sechs Bausteine:

- Drei Bausteinen zur Einbindung und Beteiligung von Politik, Verwaltung, Eigentümer, Nutzer
- Drei Bausteine zur breiten und differenzierten Einbindung der Öffentlichkeit

Runder Tisch –
Vorschlag Verwaltung



Bevölkerung

Soziales/Wohnen

Arbeit/Gewerbe

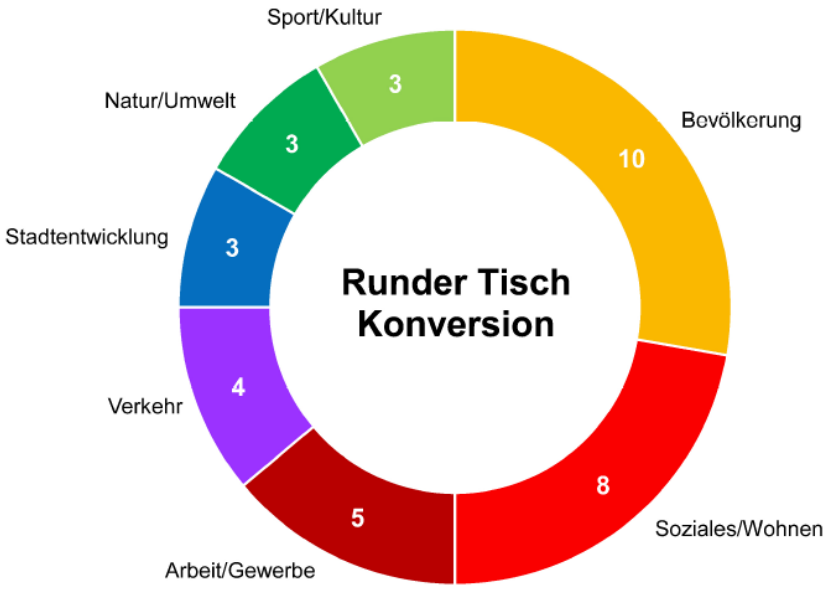
Verkehr/Mobilität

Stadtentwicklung

Natur/Umwelt

Sport/Kultur

Runder Tisch – Weiteres Vorgehen



Arbeitsweise:

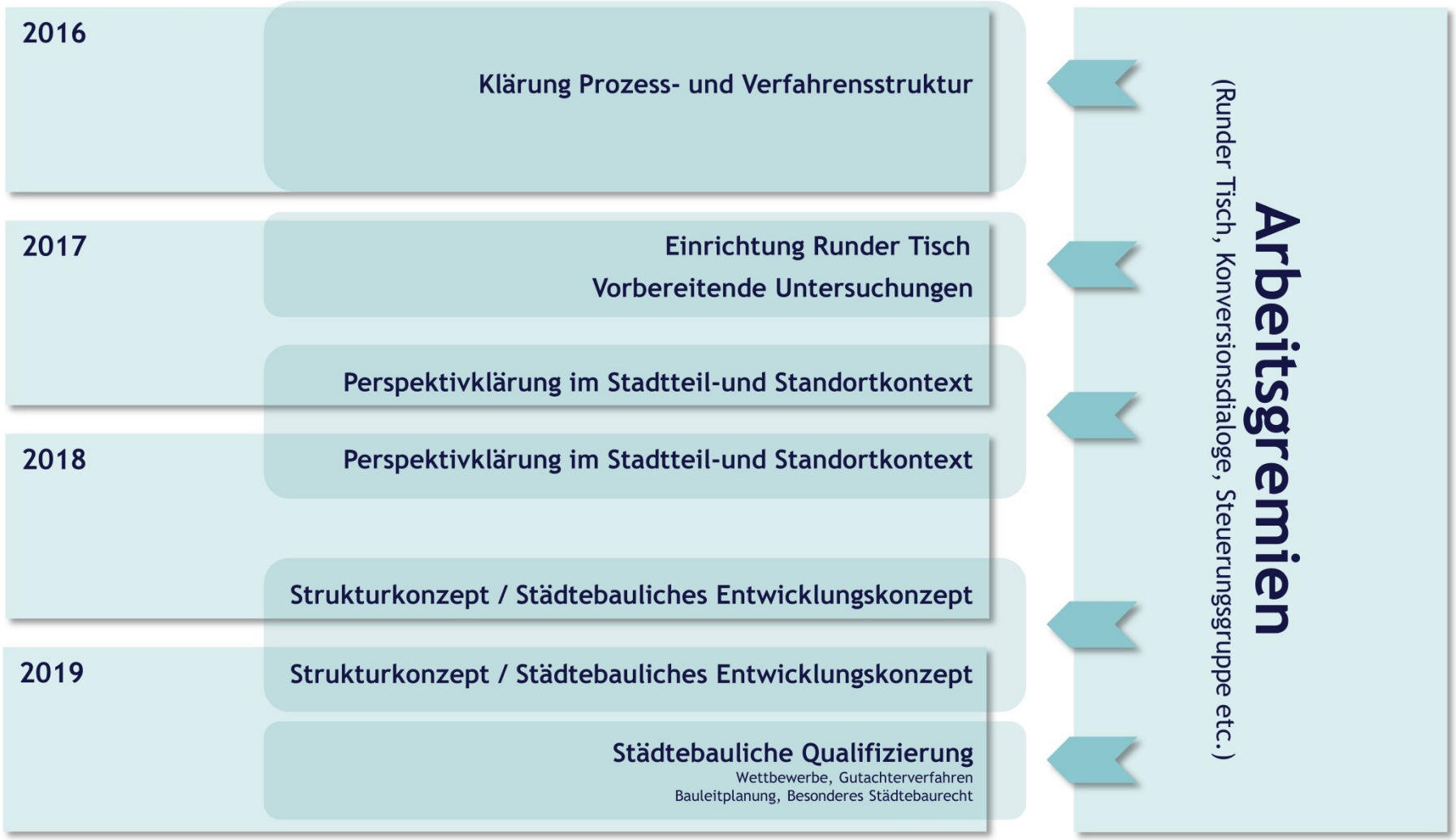
- sachorientiertes bürgerschaftliches Beratungsgremium dauerhafte Begleitung Konversionsprozess
- Tagt regelmäßig öffentlich unter Leitung des Konversionsbeauftragten
- externer Moderation
- Geschäftsführung übernimmt Verwaltung
- Information über alle Entwicklungen
- aktiv konkrete Fragen stellen
- inhaltliche Diskussionen zu bestimmten Themen
- Erarbeitung von Vorschläge für Steuerungsgruppe Konversion

Vorschlag Steuerungsgruppe Konversion am 04.11.2016:

- extern moderierter Workshop auf Basis bisheriger Vorschläge
- Teilnehmerschaft um Interessenten aus Off-/Online-Dialogen ergänzen

➡ Erwartungen an Runden Tisch konkretisieren
Ergebnis Steuerungsgruppe erneut zur Beratung vorlegen

Ausblick Konversionsprozess



Wohnstandort Sperberstraße

Entwicklungskonzept

Gebäudetechnik/
Architektur

Städtebauliche
Einordnung

Infrastruktur

Öffentlichkeits-
beteiligung

Übertragbarkeit
/ Modell

Vielen Dank