Konzept Zwischennutzung Rochdale Barracks

www.bielefeld.de/konversion

© Miriam Juschkat

© Stadt Bielefeld

Auftraggeberin:

Stadt Bielefeld
Bauamt Abteilung 600.3
Gesamtstädtische Planung und Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Verfasser:

AAA GmbH Bremen
Zum Sebaldsbrücker Bahnhof 1
28309 Bremen
+49 (421) 4958 126
kontakt@aaa-bremen.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Lars Bielefeld, Leiter des Bauamtes

Stand:

Februar 2023

Inhalt

1. Einleitung **4**
2. Zum Gelände **5**
3. Bedeutung von Zwischennutzung **7**
4. Herausforderungen **10**
4.1 Infrastruktur 10
4.2 Gebäudezustand und Schadstoffbelastungen 11
4.3 Altlasten und Kampfmittel 13
4.4 Vertragsverhältnisse 13
4.5 Verkehrssicherungspflicht 14
4.6 Genehmigungen 15
5. Nutzungsanfragen **16**
5.1 Kultur, Gewerbe, Gastronomie, Soziales, Sport, Bildung 16
5.2 Unterbringung von Geflüchteten 17
6. Finanzen **18**
6.1 Kosten und Investitionen 18
6.2 Einnahmen 21
7. Grundlagen für die Zwischennutzung schaffen **22**
7.1 Organisationsstrukturen 22
7.2 Entscheidungskriterien und -strukturen 23
7.3 Schaffung der Rahmenbedingungen 25
7.4 Einbindung der Bielefelder:innen 26
8. Matchmaking **27**
8.1 Raum- und Flächenangebot 27
8.2 Raumnachfrage 29
9. Umsetzung **30**
9.1 Nutzungsszenarios 30
9.2 Zeitlicher Ablauf 36

1. Einleitung

Der ehemalige britische Kasernenstandort Rochdale Barracks soll nach seiner Aufgabe durch die britischen Streitkräfte 2020 zu einem neuen gemischten Wohnquartier entwickelt werden. Im Rahmen eines breiten öffentlichen Beteiligungsprozesses wurden die generellen Leitlinien für die langfristige Planung des Areals festgelegt. Im April 2022 wurden die Ergebnisse des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgestellt, die ein Bild der zukünftigen Gestaltung des Geländes zeichnen. An den nun vorliegenden Ergebnissen des städtebaulichen-landschaftsplanerischen Wettbewerbs schließen sich die Rahmenplanung und darauf aufbauend die formelle Bauleitplanung an. Die Eigentümerin der Immobilie ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die Stadt Bielefeld hat die Erstzugriffoption zum Kauf der Fläche durch die BImA angeboten bekommen. Daher werden die nächsten Schritte die Rahmenplanung, die Bauleitplanung, die Verkehrswertermittlung sowie das Ankaufsverfahren sein. Der Zeitraum bis hin zum Beginn der Umgestaltung und Bebauung des Areals wird sich mithin noch über mehrere Jahre erstrecken.

In diesem Zwischen-Zeitraum soll das Areal allerdings nicht brachliegen und auf seine zukünftige, langfristige Nutzung warten. Über temporäre Eingriffe, Veranstaltungen und Zwischennutzungen soll das Gelände für die Bielefelder Bevölkerung und insbesondere für seine Nachbarschaft geöffnet werden. Am 07.04.2022 hatte der Rat der Stadt Bielefeld dafür beschlossen, ein Konzept zur Zwischennutzung der Rochdale-Kaserne zu entwickeln und dabei die Unterbringung von Geflüchteten ebenso zu prüfen wie kulturelle und soziale Zwischennutzungen.

Im Sommer 2022 war das Gelände mit dem Kulturfestival Transurban für einen Monat für die gesamte Bielefelder Bevölkerung öffentlich zugänglich. Neben dem kulturellen und künstlerischen Programm war es ein Ziel des Festivals, Projekte im Zusammenspiel mit der Nachbarschaft, mit lokalen Akteur:innen und Bewohner:innen zu realisieren. Insgesamt hat das Festival neugierig auf die zukünftigen, kurz- und langfristigen Nutzungen des Geländes gemacht.

Dieser ko-produktive Prozess für die integrierte Entwicklung des Geländes ist auch als Regionale 2022-Projekt im UrbanLand OWL ausgezeichnet worden. Er orientiert sich zudem an den Maßgaben der Neuen Leipzig Charta 2020[1], die die Grundsätze für die zukünftige Entwicklung von europäischen Städten und Gemeinden definiert. Das Ziel des Zwischennutzungsprozesses ist es daher, dass Gelände erneut zu öffnen und die Möglichkeiten der Nutzung/ Bespielung aufzuzeigen und zu unterstützen. Es sollte möglich sein, das Gelände zu entdecken und die einzelnen Gebäude und Flächen auf eine zukünftige Nutzung zu erproben. Zudem kann über den laufenden Entwicklungsprozess des Geländes informiert und die Möglichkeit geben werden, eigene Ideen in diesen Prozess einzubringen. Dabei sollte der Prozess so angelegt sein, dass er am Ende in die langfristige Nutzung des Areals übergeht. Die Phase der Zwischennutzung interagiert mit diesem Prozess und speist Ideen ein, die sich aus der praktischen Erprobung ergeben.

1 Internetquelle 1 abgerufen am 05.08.2022 URL: https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/%20themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html

2. Zum Gelände

Das Gelände der Rochdale Kaserne befindet sich im Bielefelder Stadtbezirk Mitte an der Oldentruper Straße 65. Es ist im Wesentlichen in eine Wohnbebauung eingebettet, die das Gelände von drei Seiten umschließt. Gegenüberliegend des Haupteingangs entlang der Oldentruper Straße befinden Gewerbe- und Freiflächen. Das Bielefelder Stadtzentrum befindet sich ca. 3,0 km westlich des Rochdale Gelände, der Hauptbahnhof Bielefeld ist ca. 3,5 km entfernt. Vom Stadtzentrum und Hauptbahnhof ist das Gelände mit der Straßenbahnlinie 4 direkt zu erreichen. Der neue Hochbahnsteig „Sieker-Mitte“ befindet sich unmittelbar am Haupteingang des Geländes.

Auch für den (motorisierten) Individualverkehr, für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt der Zugang über die Oldentruper Straße. Hier befindet sich momentan eine feste Toranlage mit direkter Kontrolle der Zugangsberechtigung durch einen Sicherheitsdienst. Auf dem Gelände gibt es ausreichend Stellplätze, sowohl für Pkw als auch für größere Fahrzeuge. Eine weitere geschlossene Torzufahrt zur Oldentruper Straße liegt am westlichen Rand des Areals. Eine dritte, momentan geschlossene Zufahrtsmöglichkeit befindet sich im Bereich der Leineweberstraße. Dieser Zuweg verläuft durch Wohnstraßen und ist entsprechend für weniger Belastungen durch (motorisierten) Individualverkehr ausgelegt.

Abb. 1: Bestandsgebäude, Quelle: Vorbereitende Untersuchung Rochdale, Drees und Sommer 2021

Errichtet wurde die Kaserne in den 1930er Jahren als deutsche Langemarck Kaserne. Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs wurde der Standort von den britischen Streitkräften in Besitz genommen. Über die Jahre veränderte sich die Nutzung der Kaserne und wurde den Bedürfnissen der britischen Streitkräfte angepasst und dementsprechend um weitere Gebäude ergänzt. Bis zuletzt waren auf den Rochdale Barracks hauptsächlich technische Einheiten (REME – Corps of Royal Electrical and Mechanical Engineers) stationiert, welche die Militärfahrzeuge der britischen Streitkräfte gewartet und instandgesetzt haben. Dementsprechend liegt der Schwerpunkt der Bestandstypologien auf Lager-

und Fahrzeughallen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Die ältesten Gebäude sind noch aus den 1930er Jahren, viele der Werkstätten und Lagerhallen wurden in den 50er und 60er Jahren errichtet. Die letzten Neubauten stammen aus den späten 80er Jahren.

Rahmenterminplan

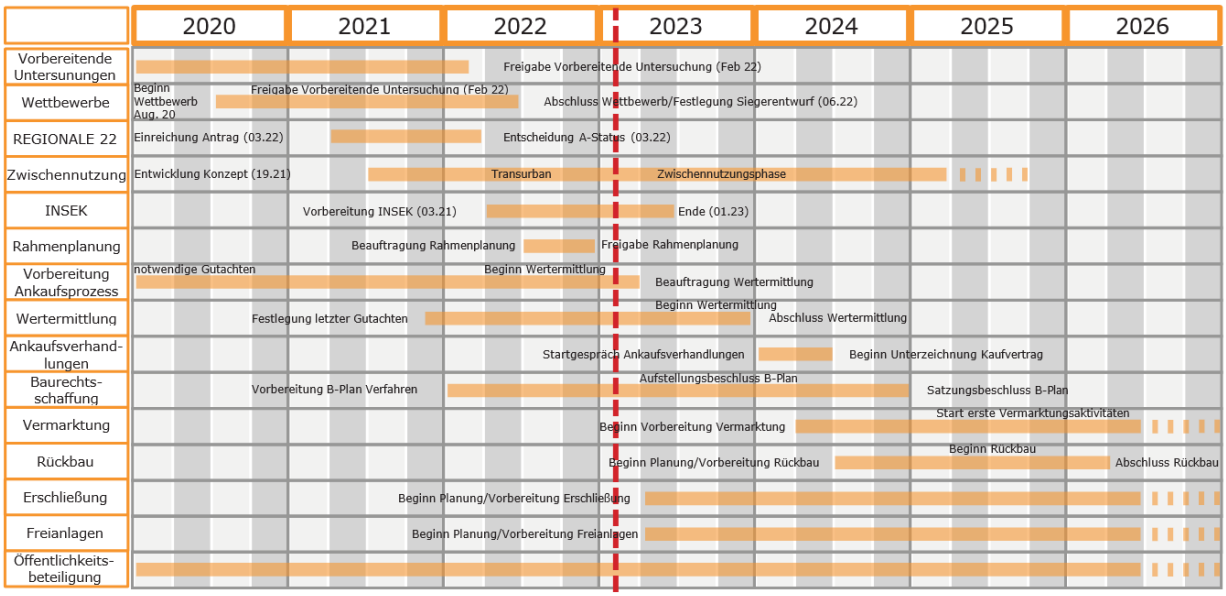
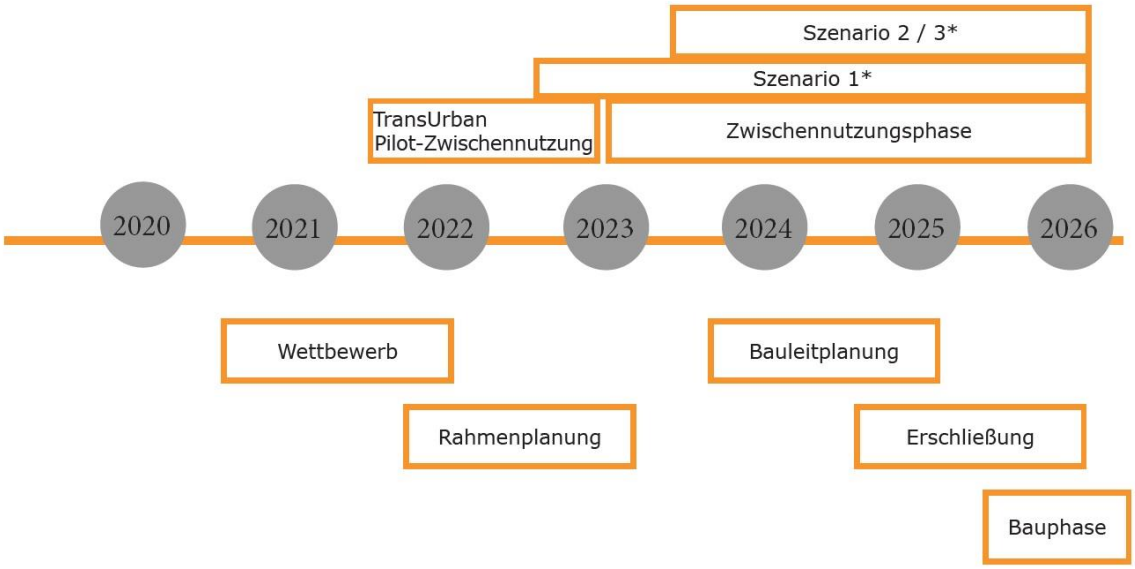


Abb. 2: eigene Darstellung nach Drees und Sommer SE, Rochdale Barracks Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung 2021

Terminplan Zwischennutzung



*S. Kapitel 9.2

Abb 3: Rahmenterminplan und Terminplan Zwischennutzung (Quelle: eigene Darstellung)

Der Gebäudebestand der Rochdale Kaserne besteht im südlichen Teilbereich der Fläche überwiegend aus charakteristischen zwei- bis dreigeschossigen Büro-, Verwaltungs- und Unterkunftsgebäuden. Im mittleren Teilbereich der Fläche befinden sich die Gebäude der ehemaligen sozialen Infrastruktur. Darunter sind beispielsweise eine Mensa, eine Sporthalle und ein Kindergarten. Im nördlichen Teilbereich befinden sich ausschließlich Gebäude mit industrieller Nutzung wie eingeschossige Lagerhallen und Werkstätten zur Fahrzeuginstandsetzung.

Zwischen den einzelnen Lagerhallen und Werkstätten befinden sich ausgedehnte, versiegelte Freiflächen zum Rangieren und Abstellen der Fahrzeuge, teilweise gibt es hier auch Flächen, die zur Pflege/Wäsche und Wartung der Fahrzeuge genutzt wurden. Im nördlichen Bereich gibt es den ehemaligen Exerzierplatz, der zuletzt ebenfalls als Parkplatz genutzt wurde. Unversiegelte Freiflächen gibt es nur im Bereich zwischen der Mensa und dem Gebäude 19 und im westlichen Randbereich des Geländes auf Höhe der Mensa. Entlang der Abgrenzung des Geländes gibt es zudem noch unversiegelte Abstandsflächen.

3. Bedeutung von Zwischennutzung

Mit Zwischennutzung wird im Folgenden die zeitliche Nutzungsphase beschrieben, in der auf dem Gelände die langfristige Nutzung noch nicht etabliert ist und allen Nutzer:innen nur ein befristeter Nutzungszeitraum eingeräumt wird. In diesem Zeitraum wird die Nutzung im Wesentlichen in der vorhandenen Bausubstanz und unter Berücksichtigung der existierenden Infrastruktur erfolgen. Investitionen in das Gelände dienen vor allem dem Erhalt der zu sichernden Bausubstanz oder sind schon auf die langfristige Nutzung abgestimmt. Im Folgenden werden verschiedene Aspekte aufgezeigt, wie Zwischennutzung positiv auf die Entwicklung des Geländes und darüber hinaus wirken.

Belebung des Geländes

Durch die Öffnung des Geländes für neue Nutzer:innen wird das Gelände wieder belebt. Nutzer:innen sind zu wechselnden Tageszeiten auf dem Gelände, die leerstehenden Gebäude werden wieder genutzt. Die Nutzer:innen kümmern sich im eigenen Interesse um die von ihnen genutzten Gebäude und die öffentlichen Flächen auf dem Gelände. Auch durch niedrigschwellige Nutzungen, wie z.B. Lagertätigkeit, wird die Substanz gepflegt und unterhalten. Die Präsenz von Nutzer:innen auf dem Gelände sorgt für eine soziale Kontrolle, die Vandalismus und Diebstahl auf dem Gelände einschränkt. Nach Außen wird durch die Dokumentation der ansässigen Projekte vermittelt, dass das Gelände wieder in Nutzung ist. Interessierte Nutzer:innen werden eingeladen, auch Teil der Zwischennutzung zu werden, während potentielle Einbrecher:innen abgeschreckt werden. Die Nachbarschaft erlebt, dass sie Teil eines sich entwickelnden Quartiers ist und Teil der Nutzung sein oder Angebote auf dem Gelände wahrnehmen kann.

Aktivierung von Nutzer:innen

Das Angebot von preislich erschwingbaren Räumen, weckt bei kreativen und ideenreichen Menschen die Motivation, diese auch tatsächlich einmal auszuprobieren. Ähnliches gilt für Initiativen und Vereine, die Angebote für ihre Mitglieder und Bürger:innen schaffen wollen. Da die Nutzung

niedrigschwellig erfolgt, die Kosten und damit das finanzielle Risiko überschaubar und dies vorerst nur auf Zeit passiert, ist der Druck, erfolgreich zu sein, begrenzt und die Hürde zu Scheitern überschaubar. Daher kann eine Zwischennutzung ein Experimentierort darstellen, aus welchem sich Ideen realisieren können. Es kann experimentiert werden und es können Angebote gemacht werden, für die es bisher keinen Platz gab. Ein offener, klar geregelter Zugang zu Räumen spricht sich zudem schnell herum, so dass auch über bekannte Bedarfe hinaus eine Nachfrage aktiviert wird. Wichtig ist hier darauf zu achten, dass die Zwischennutzungen auch miteinander funktionieren und Verantwortung für die ihnen übertragenen Objekte nehmen. Innerhalb der von ihnen dann verantworteten Nutzung sind die Nutzer:innen dafür verantwortlich sich aktiv damit auseinander zu setzen, wie sie ihr Projekt umsetzen und wie eine Fortsetzung an anderer Stelle aussehen kann.

Niedrigschwellige Beteiligung

Die Zwischennutzung bietet die Möglichkeit festzustellen, welche der vorhandenen Angebote von der Nachbarschaft wahrgenommen werden. Insbesondere gilt dies auch für die Angebote, die Teil des bisherigen Beteiligungsverfahrens waren und die schon erprobt werden konnten. Die Zwischennutzung eröffnet zudem die Möglichkeit, die Nachbarschaft auf das Gelände einzuladen und es zugänglich zu machen. So kann nach vielen Jahrzehnten jetzt auch der Blick von der anderen Seite des Zauns auf das eigene Grundstück geworfen werden. Die Zwischennutzung bietet zudem die Möglichkeit, dass hier über den laufenden Planungsprozess informiert wird und dass Wünsche und Ideen formuliert werden können. Die Interaktion mit bestimmten Zwischennutzungen kann auch dazu führen, dass Erfahrungswerte bezüglich der Toleranz z.B. von Musikveranstaltungen und ähnlichem ermittelt werden. Insgesamt wird ein Zwischennutzungsprozess einen Kommunikationsbedarf nach sich ziehen und es muss öffentlich transparent gemacht werden, was auf dem Gelände passiert. Dazu gehört auch die Kooperation im Zwischennutzungsprozess mit Institutionen und Initiativen aus der Nachbarschaft des Geländes.

Übernahme und Senkung von laufenden Kosten

Auch wenn sich auf dem Gelände keine Nutzung befindet, entstehen laufend Kosten für die Pflege, die Sicherung und die Bewachung des Geländes. Diese sind umso höher, je mehr von der vorhandenen Bausubstanz auch langfristig genutzt werden soll und deshalb gegen Schäden gesichert werden muss. Insbesondere der Schutz gegen Vandalismus und Diebstahl ist ein relevanter Posten, da hier laufend Personal eingesetzt werden muss, um sicherzustellen, dass niemand auf das Gelände gelangt. Diese Kosten liegen momentan bei der Besitzerin des Geländes. Durch die Zwischennutzung auf dem Gelände erhöht sich automatisch die soziale Kontrolle und die Wahrscheinlichkeit von Diebstählen und Vandalismus nimmt ab und in jedem Fall werden Schäden schnell festgestellt. Für durchgehende Zwischennutzungen gilt, dass sie die Kosten für die von ihnen genutzten Bereiche übernehmen und auch für die zeitlich befristeten Nutzungen kann über die Übernahme von Unkosten und Pflegemaßnahmen nachgedacht werden. Die aktive Nutzung von Gebäuden reduziert die Gefahr von Witterungsschäden. Gerade für die zu erhaltenden Gebäudeteile gilt, dass hier vor allem Nutzungen stattfinden, die die Gebäude auch beheizen werden. Alleine durch Lüften und Beheizen wird die Gefahr von Frostschäden und von Schimmelbefall massiv reduziert. Durch die Pflege der genutzten Räume werden Schäden von der Bausubstanz abgewehrt, die sich bei einem Leerstand über kurz oder lang einstellen würden. Die Zwischennutzer:innen werden auch im eigenen Interesse kleinere Renovierungen übernehmen und Reparaturen durchführen. Im Sinne der Vermeidung von grauer Energie geben die Zwischennutzungen einen verbesserten Eindruck davon, wie und ob die bestehende Bausubstanz nachgenutzt werden kann. Werden die Teilflächen kommerziell zwischengenutzt, kann auch über die Erhebung von Mieten und Umsatzbeteiligungen nachgedacht werden. Demgegenüber steht in jedem Fall auch ein erhöhter Aufwand in der Betreuung des Geländes durch die Organisation und die Genehmigung der Nutzungen.

Einordnung

Der Entwicklungsprozess der Rochdale Barracks ist im März 2022 mit dem A-Status als Projekt der Regionale UrbanLand OWL 2022 ausgezeichnet wurden. Dies wird mit der Entwicklung des Geländes als Co-Creation Prozess zwischen Stadt, Stadtgesellschaft, Eigentümer:innen und Nutzer:innen des Geländes begründet. Bürger:innen und Macher:innen werden bereits einbezogen, bevor die Planungen abgeschlossen sind. Sie und ihre Erfahrungen in der Nutzung werden auch laufend während des Planungsprozesses eingebunden. Dieses Vorgehen entspricht den Zielen der Neuen Leipzig Charta von 2020, die während der deutschen EU-Ratspräsidentschaft als stadtentwicklerische Leitlinie für die europäische Stadt verabschiedet wurde. Hierzu gehört unter anderem die Integration unterschiedlicher Nutzungen, Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Kultur in die Quartiersentwicklung, sowie die Schonung von Ressourcen und die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Auch die Einbeziehung der Bevölkerung in den Entwicklungsprozess, nicht nur in der formellen Beteiligung, sondern auch in der aktiven Umsetzung wird in der Leipzig Charta 2020 hervorgehoben.

4. Herausforderungen

4.1 Infrastruktur

Generelle Beschreibung aktueller Zustand

Aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung des Geländes gibt es geschlossene, interne Infrastrukturnetze, die nur an einzelnen Übergabepunkten mit den öffentlichen Netzen verbunden sind. Dies betrifft die Netze für Wasser, Gas, Strom, Fernwärme, Regen- und Schmutzwasser sowie Telekommunikation. Alle internen Netze sind zentral geregelt, teilweise sind die öffentlichen Übergabepunkte außer Betrieb gesetzt. Dies bedeutet, dass die einzelne Ansteuerung und Versorgung von Gebäuden kaum möglich ist. Zudem sind die Infrastrukturen in vielen Teilen veraltet oder haben durch die bisherige Phase des Leerstands bzw. der Abschaltung Schaden genommen.

Insbesondere die interne Heizungszentrale mit Heizkreislauf bedarf einer umfassenden technischen Bestandsaufnahme und ist ohne umfangreichere Reparaturen und Instandsetzungen nicht in Betrieb zu nehmen. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgung. Hier sind zudem Leckagen aufgetreten, die zunächst verortet und repariert werden müssten, bevor ein Wiederinbetriebnahme erfolgen kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in der Folge die einzelnen Trinkwasserentnahmestellen noch thermisch oder chemisch desinfiziert werden müssen, um das Auftreten von Keimen durch die Standzeit auszuschließen.

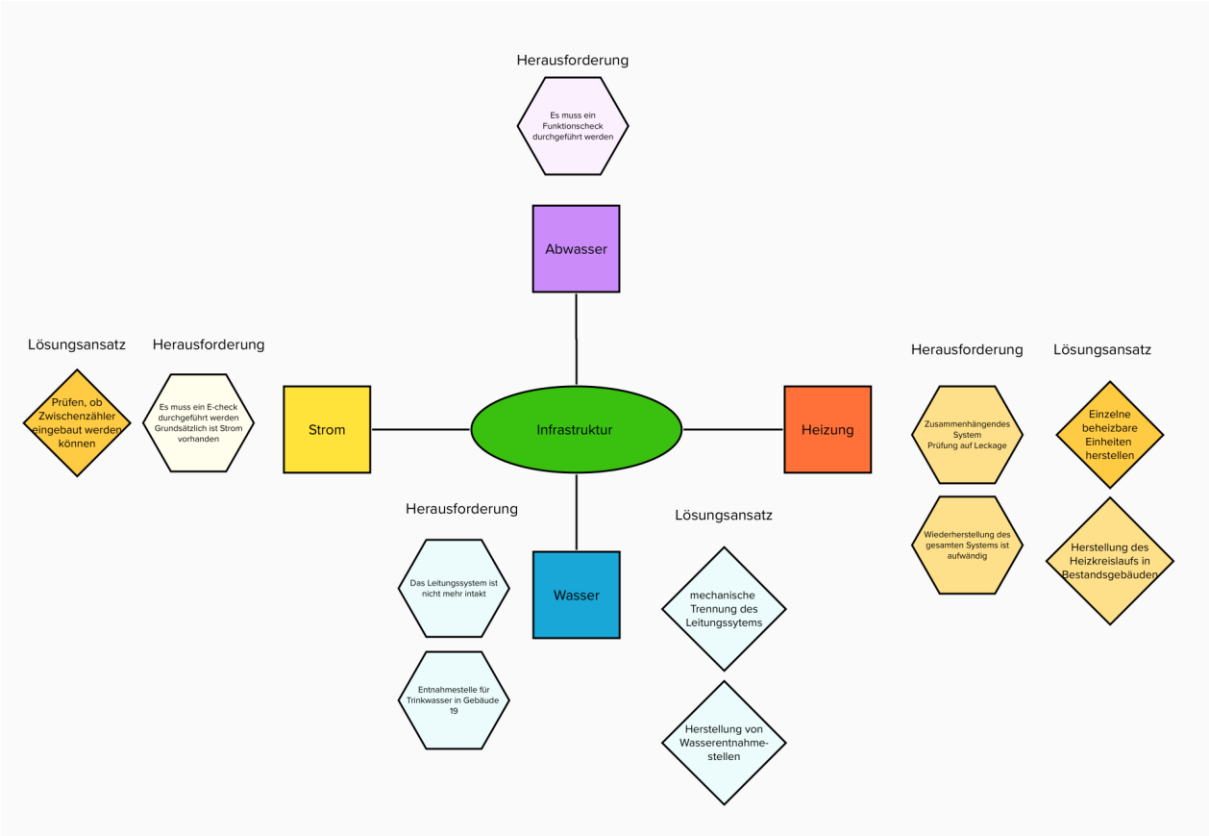


Abb 4: Herausforderungen Infrastrukturnetze (Quelle: eigene Darstellung)

Für die internen Entwässerungskanäle muss geprüft werden, ob sie mit den bisherigen Anschlusspunkten an das städtische Kanalnetz im Bereich der Großen Howe weiterbetrieben werden dürfen. Gegebenenfalls muss eine Kanalbefahrung und -spülung durchgeführt werden.

Die vorhandenen Stromleitungen funktionieren weitgehend, hier muss für eine Nutzung noch geprüft werden, wie die Situation in den einzelnen Gebäuden ist und wie und an welcher Stelle die entsprechenden Sicherungskästen sitzen. Vorhanden sind auch Telekommunikationsleitungen, allerdings muss geprüft werden, inwieweit diese nutzbar sind und wo diese verlaufen, da hierüber keine genauen Aufzeichnungen vorhanden sind.

Für mehrere Medien gilt, dass die Hausanschlüsse zentral im Gebäude 19 liegen und von hier aus unterverteilt werden. Es gibt aufgrund der bisherigen Nutzung keine Zähler für die einzelnen Verbräuche, d.h. diese müssten entweder für die einzelnen Nutzungseinheiten installiert werden oder es müsste generell mit einer Pauschale für die Nebenkosten gearbeitet werden.

Für die langfristige Nutzung ist es wichtig, dass jedes einzelne Baufeld / Gebäude über eigenständige Hausanschlüsse verfügen muss und an die öffentlichen Netze angeschlossen wird. Die Leitungstrassen müssen über zukünftig öffentliche (Verkehrs-)flächen verlaufen. Jede Investition in veraltete Netze bzw. nicht mehr zukunftsfähige Systeme sollte einer gründlichen Kosten-Nutzen-Abwägung unterzogen werden. Für die Zwischennutzungen ohne langfristige Perspektive sollten vor diesem Hintergrund temporäre, dezentrale oder provisorische Lösungen gefunden werden.

4.2 Gebäudezustand und Schadstoffbelastungen

Die einzelnen Gebäude auf dem Gelände befinden sich nach einer ersten Bestandsaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (Drees und Sommer SE) in unterschiedlichen Zuständen. Die überwiegende Zahl der Gebäude befindet sich in einem guten oder mittleren Zustand, einzelne Gebäude werden in ihrem Zustand als schlecht bewertet. Dadurch, dass bis vor wenigen Jahren das Gelände noch genutzt und regelmäßig gewartet und renoviert wurde, gibt es keine Gebäude in einem abgängigen Zustand, der eine Nutzung ausschließen würde. Dass das Gelände verschlossen ist und regelmäßig kontrolliert wird, hat zudem verhindert, dass Vandalismus und Diebstahl Schäden verursacht haben. Von den Gebäuden befindet sich wiederum auch keines in einem Zustand, der einem zeitgemäßen Standard, insbesondere im Bereich Haustechnik, Wärmedämmung oder Innenausstattung entspricht. In mehreren Gebäuden wurden Probleme mit der Statik der Dachkonstruktion bzw. der Standsicherheit festgestellt. Diese müssen bei Wiedernutzung eingehender untersucht und ggf. bautechnische gelöst werden.

Für die weitere Nutzung von Gebäuden ist zudem entscheidend, ob und welche Belastung durch Schadstoffe vorliegen. Hier wurde im Auftrag der Eigentümerin eine erste Inaugenscheinnahme für den Fall eines Rückbaus und der Entsorgung vorgenommen. Daraus ist ersichtlich, dass in nahezu allen Gebäuden entweder in den Baumaterialien oder auch in einzelnen Bauteilen Schadstoffe enthalten seien können bzw. angenommen werden. Für genauere Aussagen sind zukünftig weitergehende, kostenintensive Untersuchungen und Laboranalysen notwendig.

Diese weitergehenden Gebäudeschadstoffuntersuchungen wurden im Hinblick auf eine mögliche Zwischennutzung für die Mensa (Block 10) sowie das Wirtschaftsgebäude (Block 1) beauftragt. Die Ergebnisse liegen seit Dezember 2022 vor. In beiden Gebäuden wurden einzelne asbest-, KMF-, PCB-,

PAK-, KW- HBCD-, Holzschutzmittel- und Hg-haltige Produkte und Materialien sowie Altholz festgestellt bzw. vermutet.

Abb. 5: Gebäudezustand (Quelle: Drees und Sommer SE 2021, Rochdale Barracks Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung)

Bei anstehenden Um-/ Rückbau-/ Sanierungsmaßnahmen ist die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle – sowohl gefährliche als auch ungefährliche Abfälle, Bauschutt etc. – vom ausführenden Unternehmer in Form eines Abfallregisters zu dokumentieren und nachzuweisen. Ferner sind die Anforderungen und Auflagen der Behörde(n) – eventuell erforderliche Genehmigungen, Anschluss- und Benutzungszwänge, Schutzzeiten etc. – unbedingt zu beachten und einzuhalten.

Zusätzlich zu den o.g. Schadstoffen sind in der ehemaligen Kantine (Gebäude 10) flächige asbesthaltige Wand- und Deckenputzmassen festgestellt und örtlich eingegrenzt worden. „Sollte eine Weiternutzung des Gebäudes anstehen, sind zunächst die Fehlstellen innerhalb der betroffenen Putzmassen zu verschließen, sodass eine mögliche (weitere) Faserfreisetzung unterbunden wird. Anschließend sind sämtliche Bereiche feinzureinigen und die asbesthaltigen Putzmassen zu kennzeichnen sowie vor Fremdeingriff zu schützen.“

Nach diesen Erkenntnissen ist auch eine Schadstoffbelastung der bislang noch nicht weitergehend untersuchten Gebäude möglich. Zwischennutzer:innen sollte vertraglich auferlegt werden, dass bauliche Veränderungen nur in Rücksprache mit den Eigentümer:innen und durch eine Fachfirma vorzusehen sind. Auch bei kleineren Maßnahmen (Löcher bohren, etc.) sind entsprechend Schutzmaßnahmen zu treffen. Für die langfristige Nutzung müssen alle Gebäude untersucht und Schadstoffe fachgerecht entsorgt bzw. saniert werden.

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Die Untersuchungen zu Altlasten und Kampfmitteln werden auf der Grundlage von gesetzlichen Regelungen zusammen mit baufachlichen Richtlinien sehr eingehend von der Eigentümerin durchgeführt und fachbehördlich begleitet.

Die bislang vorliegenden Gutachten lassen den Schluss zu, dass die jahrzehntelange militärische Nutzung der Liegenschaft seitens der deutschen Wehrmacht (Nachrichtenabteilungen) und danach durch die britischen Streitkräfte (Reparatur- und Instandsetzungseinheiten) nur zu lokal begrenzten und vergleichsweise geringen Austritten von Schadstoffen in den Untergrund geführt hat. Es wurden keine großflächigen Verunreinigungen festgestellt, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Mit Blick auf die geplanten Nutzungen und Zwischennutzungen wird angeraten, bei den wenigen definierten Kontaminationsbereichen den jeweiligen Umfang der tatsächlich vorhandenen Schadstoffbelastungen rechtzeitig d.h. vor den anstehenden Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen mit Bodenaufschlüssen genauer zu erkunden und dadurch deren Umfang qualitativ und quantitativ einzugrenzen. Die identifizierten Kontaminationsbereiche liegen mit einer Ausnahme im nördlichen Teilbereich des Areals.

4.4 Vertragsverhältnisse

Für den Zeitraum bis zum Verkauf der Fläche gehört das gesamte Areal der Bundesanstalt für Immobilien Aufgaben (BImA) und wird von dieser verwaltet. Eine Anmietung für Zwischennutzungen muss daher immer über die BImA erfolgen. Diese wiederum präferiert eine direkte Vermietung an die Stadt Bielefeld bzw. einzelne Fachämter / Dienststellen der Stadt Bielefeld. Darüber hinaus besteht das Interesse der Eigentümerin, den Vermietungsaufwand zu begrenzen, indem nur wenige, eher großflächige Mietverträge geschlossen werden. Alle Haftungs-, Verkehrssicherungs-, Bauinstandsetzungs- und Genehmigungspflichten müssen von der Mietpartei übernommen werden. Benötigt wird daher grundsätzlich eine Vermieter-Mieter-Struktur, in der für die BImA sichergestellt ist, dass ihre Risiken und Aufwände geringgehalten werden.

Vorteilhafter als eine Zwischennutzung durch die Stadt könnte die Gewinnung einer externen Trägerschaft oder Vereinsstruktur sein, bei der die Stadt Bielefeld lediglich begleitet und ggf. die finanziellen, haftungsrechtlichen und genehmigungsrechtlichen Risiken minimiert.[2]

Die Herausforderung in diesem Vorgehen besteht darin, dass viele Vereine oder Träger nicht über die Kapazitäten und Strukturen verfügen, um größere Räumlichkeiten anzumieten, baulich instand zu setzen und dauerhaft zu verwalten. Gerade kleinteilige Nutzer:innenstrukturen werden in diesem Fall nicht in der Lage sein, die Räume zu nutzen. Eine Begleitung durch die Stadt Bielefeld müsste danach auch bedeuten, dass die Selbstorganisation von Nutzer:innengruppen unterstützt wird. Eine weitere Möglichkeit ist, dass für die Trägerschaft bestehende Vereine oder andere organisierte Institutionen gewonnen werden, die diese Funktionen leisten und als Schirm für weitere Nutzer:innen dienen können.

Erste organisatorische und vertragsrechtliche Erfahrungen wurden in Rahmen des Transurban-Festivals im Zeitraum von Mai bis Oktober 2022 gesammelt. Die südlichen Frei- und Außenflächen des Kasernenareals wurden von der Stadt Bielefeld von der BImA angemietet und für das Kulturfestival zur

2 Im Fall der Plantage9 in Bremen, http://www.plantage9.de/ , erfolgte die Anmietung erst durch die AAA GmbH, die von der Stadt Bremen direkt abgesichert war, und seit 2012 durch den Plantage9 e.V. , der aus den Nutzer:innen des Gebäudes besteht.

Verfügung gestellt. Das Mensagebäude wurde nach längerer Verhandlung ausnahmsweise und temporär von der BImA an den Kölner Kunstverein als Veranstalter des Festivals vermietet. Die eigentlichen Mietkosten für die Freiflächen und das Gebäude waren gering. Stärker kostenrelevant waren neben den Nebenkosten für Strom, Wasser, Müllabfuhr, Toilettenwagen, Versicherung und Bauzaunstellung insbesondere die 24h-Bewachung des Geländes, für die täglich rund 500 € Kosten entstehen (vgl. Kapitel „Finanzen“). Die Personalstunden die bei der BImA, der Stadt Bielefeld sowie dem Veranstalter für die Organisation, Kommunikation, Vergabe und inhaltliche Begleitung entstanden sind, werden im vierstelligen Bereich liegen, sind aber kostenmäßig nicht erfasst worden.

Darüber hinaus war die Stadt als Vertragspartnerin für die Freiflächen verpflichtet, die Grünpflege zu übernehmen sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

4.5 Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht auf dem Gelände obliegt der Eigentümerin der Fläche, momentan der BImA. Sie umfasst die Sicherung von allen Flächen und Gebäuden, von denen Gefahren für Besucher:innen, Nutzer:innen und Passant:innen des Geländes ausgehen können. Solange das Gelände für Besucher:innen weitgehend unzugänglich ist, gilt die Verpflichtung nur eingeschränkt, z.B. für die Baupflege in der Nähe öffentlicher Gehwege außerhalb des Geländes. Im Innenbereich, z.B. bei abgängiger Bausubstanz und Baumbewuchs kommt sie dagegen nicht zum Tragen. Falls Besucher:innen das Gelände betreten, müssen Sie daher sogenannte Haftungsfreistellungserklärungen unterschreiben. Darin verpflichten sich die jeweiligen Unterzeichner:innen, die Eigentümerin von jeglicher Haftung freizustellen, insbesondere für mögliche Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die sich aus

- einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht,
- der Haftung durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit dem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder
- einer mangelnden Bauunterhaltung erwachsen könnten.

Mit der begonnenen, stärker frequentierten Nutzung von Teilflächen des Geländes kommt der Verkehrssicherungspflicht eine stärkere Bedeutung zu. So muss auf den genutzten Flächen der

Bewuchs auf mögliche Gefahren kontrolliert werden, es müssen potentielle Gefahrenstellen auf Wegen und Flächen (Stolperfallen) behoben werden und bauliche Mängel, die eine Gefahr in der Nutzung darstellen (z.B. Sturmschäden), beseitigt werden.

Beim Transurban Festival wurden bewusst Teilbereiche abgezäunt, die einen höheren Sicherungsaufwand bedeutet hätten. Bei einer langfristigen Ausdehnung der Nutzung ist allerdings zu berücksichtigen, welche Aufwände hier zusätzlich entstehen und ob gegebenenfalls Teilflächen auch dauerhaft aus dem Zwischennutzungsbereich ausgeklammert werden. Hier ist dann wiederum sicherzustellen, dass sie eindeutig gekennzeichnet/ gesichert sind und es ist sicherzustellen, dass sie nicht die Fluchtwegsituation auf dem Gelände beeinträchtigen.

Für die Zwischennutzer:innen gilt, dass sie grundsätzlich für die von ihnen genutzten Objekte verantwortlich sind und Sorge dafür zu tragen haben, dass weder sie noch Besucher:innen gefährdet werden. Gleiches gilt für Nutzungen auf den Freiflächen des Geländes. In den von ihnen genutzten Bereichen müssen entsprechende Hindernisse behoben oder gesichert werden. In den mit ihnen zu schließenden Vertragswerken ist dies zu berücksichtigen, eventuell kann auch das Vorhandensein einer (Gebäude-)Haftpflichtversicherung oder einer Veranstaltungsversicherung gefordert werden.

Solange das Tor zur Oldentruper Straße nicht allgemein geöffnet ist, ist der Zugang nur auf Nutzer:innen und Ihre Besucher:innen begrenzt. Die Nutzer:innen müssten dabei sicherstellen, dass nur „ihre“ Besucher:innen das Gelände betreten und entsprechend zu den von ihnen genutzten Gebäuden gelangen. Dies schränkt den Kreis der Personen auf dem Gelände ein, reduziert das Risiko von Gefährdungen und erlaubt klare Zuordnungen.

4.6 Genehmigungen

Die „Zwischennutzung“ ist rechtlich weitgehend unbestimmt und bedarf in der Regel der gleichen Genehmigungen wie längerfristige Nutzungen. Hierunter sind neben möglichen verkehrlichen Sondernutzungsgenehmigungen, ordnungsrechtlichen Veranstaltungsgenehmigungen, gaststättenrechtlichen Konzessionen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen (z.B. für Musik oder Gewerbe) insbesondere die baurechtlichen Genehmigungen zu verstehen. Dies gilt auch für reine Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Beurteilungen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Landesbauordnung NRW (BauO NRW). Bevor ein neuer Rahmen über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans geschaffen worden ist, bedürfen Nutzungsgenehmigungen einer sorgfältigen baurechtlichen Beurteilung. Bauordnungsrechtlich sind dabei zahlreiche Aspekte wie die Erschließung, Rettungswege, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Verkehrssicherheit, Lüftungs- und Feuerungsanlagen, Statik, Stellplätze, Barrierefreiheit und Nachbarschutz zu berücksichtigen. Die Hinzunahme von Architekt:innen zur Antragstellung ist daher in aller Regel erforderlich.

Die Genehmigung von Zwischennutzungen ist auf einen konstruktiven Umgang der genehmigenden Behörde mit den vorhandenen Möglichkeiten des Baurechts angewiesen. Hierfür gilt es herauszustellen, dass der Zwischennutzungsprozess integrativer Bestandteil des Entwicklungsprozesses ist. Es ist ebenfalls klar abzugrenzen, dass die Zwischennutzung ein auf Zeit angelegter Prozess ist, der in der Herstellung eines dauerhaften Zustands mündet. In diesem dauerhaften Zustand werden dann alle Gebäude und alle Nutzungen entsprechend der geltenden

rechtlichen Grundlagen umgesetzt werden. Alle Abweichungen sind entsprechend zeitlich begrenzt und sind entsprechend der Ziele für die Entwicklung des Geländes gewollt.

Für die einzelnen Vorhaben auf dem Gelände sind entsprechend je nach Art der Nutzung Genehmigungen einzuholen. Hierfür sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bielefeld, als zuständige Behörde für die Erteilung von Genehmigungen, Informationen über die Nutzung, die Dauer, bauliche Anlagen und die Anzahl der nutzenden Personen zu geben. Zur Erleichterung der Genehmigungsverfahren sollten im Vorfeld Standards definiert werden, die von allen Zwischennutzungen erfüllt werden müssen. Hierzu wäre es ebenfalls sinnvoll, wenn von Anfang an Nutzungskorridore definiert wären, so dass auch feststeht, welche Nutzungen von vornherein ausgeschlossen sind. Und es gehört dazu, frühzeitig für die präferierten Nutzungsobjekte festzuhalten, inwiefern ihr Zustand geeignet ist und welche Verbesserungen für die Genehmigungsfähigkeit vorzunehmen sind. Im Sinne der Realisierbarkeit von Zwischennutzungen ist dabei abzuwägen, wie Mängel durch kompensatorische Maßnahmen auf Zeit behoben werden können.

5. Nutzungsanfragen

Im Verlauf des Planungsprozesses ergaben sich verschiedene Anfragen für die (Zwischen-)Nutzung der Flächen und Gebäude auf dem Gelände. Sie sind bei verschiedenen Akteuren und Beteiligten eingegangen. Teilweise wurden auch Multiplikator:innen und Anfrager:innen gezielt zu Besichtigungsterminen auf dem Gelände eingeladen und ihre Nutzungsideen und Raumwünsche über einen Fragebogen abgefragt. Das Transurban Festival als erste Aktivität auf dem Gelände hat noch einmal einen Schub an weiteren Anfragen generiert. Unabhängig davon existiert ein hoher Bedarf zur Unterbringung geflüchteter Menschen insbesondere aus der Ukraine.

5.1 Kultur, Soziales, Jugend, Sport, Ökologie, Gewerbe, Gastronomie

Stand 04.10.2022 lagen 44 Anfragen für das Gelände vor und zwei Zwischennutzungen (die Lagerung von Material durch das Sozialamt der Stadt Bielefeld und die Nutzung von Fahrzeughallen für das Unterstellen von Omnibussen) laufen in Absprache mit der BImA. Dazu kommen noch Nutzungsanfragen, die im Kultur- und im Sozialamt der Stadt Bielefeld vorliegen sowie Anfragen, die im Kontext des Perspektivgesprächs bei Transurban eingegangen sind (vgl. Abb. 7).

Die vorliegenden Anfragen sind unterteilt in laufende Zwischennutzungen (d.h. Nutzungen, die durchgehend laufen, bis die Zwischennutzungsphase endet oder der/ die Nutzer:innen auszieht) und in (Tages)Veranstaltungen, bzw. wiederkehrende Veranstaltungen. Unter diesen bilden die Anfragen für wiederkehrende Nutzungen die Mehrheit. Hierunter fallen sowohl Einzelanfragen für Räume als auch Anfragen für die Nutzung ganzer Gebäude.

Nachgefragt werden alle vorliegenden Raumtypologien, d.h. Büro- und Seminar-/ Atelierräume ebenso wie Lagerräume, Werkstätten und Küchenbereiche. Dabei liegen Anfragen vor, die komplette Gebäude nutzen möchten als auch kleinteilige Nachfragen für einzelne Räume sowie Anfragen, die keinen genauen Raum nachfragen, sondern eine Nutzungsidee beschreiben, die sich vorhandenen Räumen anpassen kann. Hervorzuheben sind dabei die Anfragen für komplette Gebäude, da für diese dann keine kleinteiligen Nutzungen zusammengestellt werden müssten. Unter den vorliegenden Anfragen gibt es auch mehrere, die an einer Nutzung der ehemaligen Werkstätten interessiert sind. Auch in

diesen Fällen könnten komplette Gebäude, bzw. abgeschlossene Gebäudeteile geschlossen in eine Nutzung gehen. Die Dichte an Nutzer:innen wäre allerdings geringer.

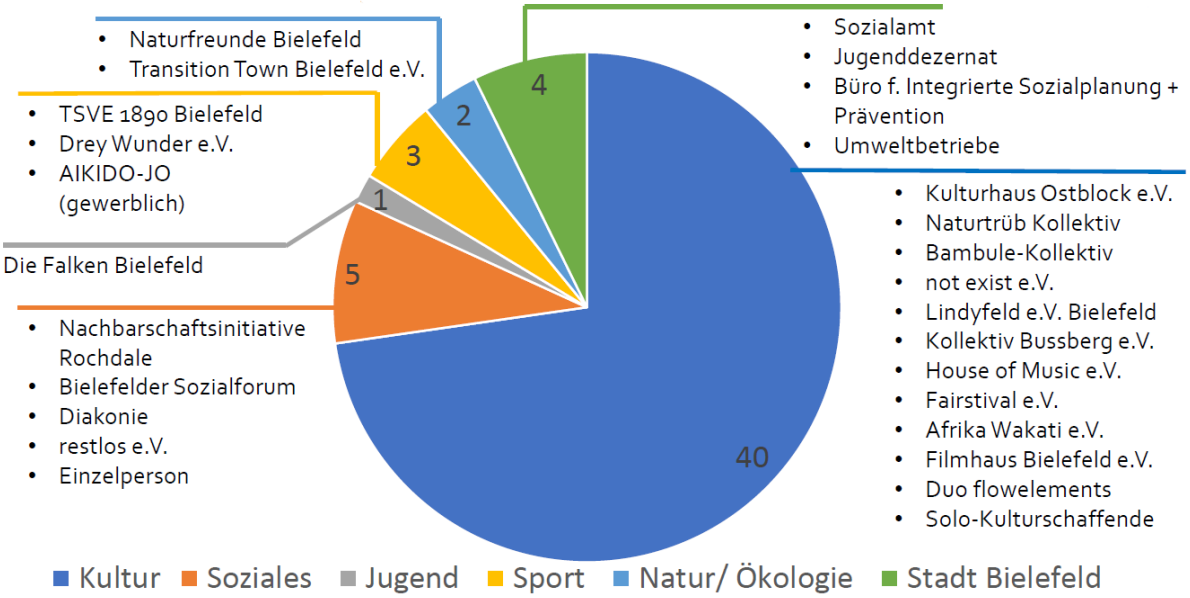


Abb. 6: Anzahl der Anfragen nach Akteuren (Quelle: synergize / Große-Wöhrmann, 2022)

Die vorliegenden Interessensbekundungen des Kulturhauses Ostblock, bzw. House of Music, die bereits über etablierte Strukturen verfügen[3], sind im Sinne der Nutzung kompletter Gebäude sehr interessant. Bei beiden ist allerdings zu berücksichtigen, dass sie auf der Suche nach langfristig nutzbaren Räumlichkeiten sind.

Insgesamt zeigt die Anzahl und der Umfang der schon vorliegenden Anfragen, dass es prinzipiell einen Bedarf nach den auf dem Gelände vorhandenen Raum- und Gebäudetypologien gibt. Es liegen allerdings nicht so viele Anfragen vor, dass das komplette Gelände belebt werden könnte. Dies gilt vor allem für den Bereich der Atelier- und Büronutzungen. Hier steht dem großen Angebot in den Gebäude 1, 2, 3 und 19 eine überschaubare Nachfrage gegenüber. Es ist allerdings zu betonen, dass es nach Durchführung des Transurban-Festivals vermehrt Anfragen gegeben hat. Sobald der Zwischennutzungsprozess beginnt und Rahmenbedingungen vorliegen, werden die Anfragen weiter zunehmen. Aus der Umsetzung vergleichbarer Projekte in Bielefeld[4] und z.B. in Bremen[5] ist bekannt, dass sich viele Nutzer:innen melden, sobald es konkret wird und sich in der Stadt herumspricht.

5.2 Unterbringung von Geflüchteten

Der Rat der Stadt Bielefeld hatte am 7.4.2022 die Verwaltung beauftragt, neben den kulturellen und sozialen Zwischennutzungen insbesondere auch die Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete Menschen zu prüfen. Gerade im Frühjahr und im Spätherbst 2022 war die Bedarfslage besonders hoch. In die Prüfung wurden sowohl die Mannschaftsgebäude aus den 1930er Jahren als auch die Turnhalle und die Mensa für ergänzende soziale Nutzungen einbezogen. Unterschiedliche Dienststellen des Landes und der Stadt Bielefeld haben die Bestände inspiziert.

3 Ergänzung: Der Verein Kulturhaus Bielefeld Ostblock e.V. will sich in seinen bisherigen Räumen etablieren, bzw. diese zurückgewinnen
4 Nach Aussage des Vorstands Kulturhaus Bielefeld e.V.
5 Erfahrungswert des Büros AAA GmbH in der Durchführung der Zwischennutzungsagentur ZwischenZeitZentrale Bremen

Die beiden südöstlich gelegenen Mannschaftsgebäude (Block 2 und 3) wurden zudem durch externe Gutachter beurteilt. Demnach unterscheiden sich die Gebäude in erster Linie in der baulichen Substanz. Gebäude 2 wirkt modernisierter und hat helle und durchgängige Flure, der Zustand der Räume ist etwas hochwertiger z.B. Türen und Decken. Auch die technische Ausstattung z.B. Leuchten, Heizkörper etc. ist gegenüber Gebäude 3 optimaler. Ein Nachteil des Gebäudes 2 ist die minimale Ausstattung der Nassbereiche. Das Gebäude 3 hat aus Sicht der Gebäudetechnik ein insgesamt höheres Potential, da aufgrund von vorherigen Wohnnutzungen eine ausreichende Anzahl von Sanitärbereichen vorhanden sind. In diesem Gebäude müssten die Versorgung der Medien hergestellt, Funktionsproben und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zudem sind bauliche Maßnahmen zu prüfen, um den Anforderungen der Feuerwehr gerecht zu werden, z.B. das Öffnen der Flure, Ertüchtigung von Türen. Bei mittel- bis langfristiger Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingsunterbringung ist eine Sachverständigenabnahme im Bereich Brandschutz und Elektro zu berücksichtigen.

Aufgrund der beschriebenen baulich-technischen Herausforderungen sind die Gebäude bislang nicht zur Unterbringung von Geflüchteten ertüchtigt worden. Mit den ehemals britischen Wohnsiedlungen stehen zudem zahlreiche Wohneinheiten in integrierten Lagen zur Verfügungen, die für die Unterbringung von Familien mit Kindern eine besondere Eignung haben. Je nach weiterer Entwicklung der Flüchtlingssituation kann die Inanspruchnahme von Gebäuden der Rochdale Kaserne weiterhin in Frage kommen. Die Kosten für die Herstellung von Unterbringungseinrichtungen werden regelmäßig vom Bund übernommen.

6. Finanzen

Die Umsetzung von Zwischennutzungen auf dem Gelände erfordern einmalige Investitionen und laufende Kosten für die Nutzung des Geländes. Diese sind abhängig davon, wie umfangreich die Nutzung des Geländes sein wird. Auf der Einnahmenseite können beispielsweise Entgelte für die Nutzung der Flächen genommen und Fördermittel eingeworben werden.

6.1 Kosten und Investitionen

Die Kosten und Investitionen lassen sich in verschiedene Kategorien gliedern. So gibt es die Kosten, die in jedem Fall, auch bei einem Leerstand des Geländes entstehen. Dann gibt es die Investitionen, die notwendig sind, um die Zwischennutzungen zu ermöglichen (auch abhängig von der angestrebten Zwischennutzung). Es gibt die laufenden Kosten, die in der Zwischennutzung zusätzlich zu den laufenden Kosten des Leerstands entstehen. Und es gibt die Kategorie der vorgezogenen Investitionen für die langfristige Nutzung, die die Zwischennutzung ermöglichen aber perspektivisch ohnehin getätigt werden müssen. Alle Kosten und Investitionen benötigen darüber hinaus Personalaufwände für Organisation, Kommunikation, Vergabe und inhaltliche Begleitung.

Kosten Fortführung Leerstand (Kostentragung BImA)	**Kosten Zwischennutzung** (Kostentragung ggf. Träger / Nutzer:innen)
Versicherungen • Gebäudeversicherung Verkehrssicherung • Grünpflege im Mindeststandard • Bauunterhaltung im Mindeststandard • Kontrolle und Sicherung des Geländes gegen Gefahren für anliegende Flächen Bewachung und Sicherung • Sicherheitsdienst (24h/Tag) Nebenkosten und Steuern • geringer Stromverbrauch • Geringe Müllentsorgung • Baustellentoilette • Grundsteuer Personelle Begleitung und Organisation	Nebenkosten und Steuern • Strom • Wasser • Abwasser • Gas / Fernwärme • Telekommunikation • Müllentsorgung • Ggf. Leihtoiletten • Grundsteuer Versicherungen • Gebäudeversicherungen • Veranstaltungsversicherungen Bewachung und Sicherung • Sicherheitsdienst (abhängig von der Regelung einer Öffnung) Verkehrssicherung • Bauunterhaltung Gebäude • Grünpflege • Bauzaunstellung • Baumpflege und –kontrolle • Straßenunterhaltung Personelle Begleitung und Organisation

Investitionen Zwischennutzung (Kostentragung ggf. Stadt BI, Träger, Nutzer:innen)	**vorgezogene Investitionen langfristige Nutzung** (Kostentragung ggf. langfristige Nutzer:innen)
Infrastruktur • Überprüfung Sicherheit und Funktionsfähigkeit Stromnetz • Überprüfung Funktionsfähigkeit Abwassernetz • Herstellung von Entnahmepunkten für Trinkwasser • Aufstellen von Toilettenanlagen mit Anschluss an das Kanalnetz • Schließsystem für den Hauptzugang und die einzelnen Gebäude • Überprüfung und Herstellung des Brandschutzes Verkehrssicherung • Kontrolle und Pflege von Bäumen auf dem Zwischennutzungsgegenstand • Behebung oder Absicherung von baulichen Gefahrenstellen auf dem Gelände • Absperrung von nicht-genutzten Geländeteilen • Herstellung eines zweiten Fluchtwegs Bauliche Maßnahmen • ggfs Herstellung des (barrierefreien) Zugangs zu den Gebäuden • Behebung geringer Mängel an den nachgefragten Gebäuden Genehmigungen • ggfs Anlage von Unterlagen für die Genehmigung/ Duldung der einzelnen Nutzungen Personelle Begleitung und Organisation • Betreuung der Zwischennutzung über den gesamten laufenden Zeitraum • (mindestens 1 Person) Anmietung/ Vermietung • Absicherung der laufenden Kosten	Infrastruktur • Herstellung der gesamten Netzinfrastrukturen für die zu erhaltenen Gebäude (1-3 und 19) Bauliche Maßnahmen • Behebung von baulichen Mängeln an den zu erhaltenen Gebäuden • Bauliche Herstellung je nach Nutzungszweck Personelle Begleitung und Organisation

6.2 Einnahmen

Auf der Einnahmenseite sind die personellen und finanziellen Zuwendungen öffentlicher Träger wie der Stadt Bielefeld, die Fördermittelakquise sowie die Nutzungsentgelte der Zwischennutzer:innen zu nennen.

Bei Fortführung der städtischen Unterstützung für die Zwischennutzung Rochdale und einzelner Projekt- oder Veranstaltungsformate werden nach den Erfahrungen von Transurban Projektmittel zwischen 40.000€ und 100.000€ pro Jahr und ein Personalbedarf von bis zu einer halben Vollzeitstelle benötigt. Die städtischen Unterstützungsleistungen stehen unter dem Vorbehalt der politischen Zustimmung.

Die Fördermittelakquise ist ein weiteres Einnahmenpotential. Bereits im Rahmen des Transurban Festivals wurden unterschiedliche Förderprogramme insbesondere aus dem Kulturbereich genutzt. Allgemein kann gesagt werden, dass die zivile Umnutzung der Kaserne, der partizipative Planungsprozess und die Themen der unterschiedlichen Projekte (u.a. Kultur, Sport, Öffentlichkeitsbeteiligung, Nachhaltigkeit) in viele Programmkulissen passen. Der bauliche und städtebauliche Entwicklungsprozess wäre darüber hinaus prädestiniert für die Aufnahme in das landesweite Stadterneuerungsprogramm. Die Qualifizierung als Regionale-Projekt ist hierfür von besonderem Vorteil. Allerdings ist für die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm die vorherige Aufstellung eines integrierten Gesamtkonzepts notwendig. Aus diesem Grund kommen die baulichen und städtebaulichen Förderungen eher mittelfristig zum Tragen, während Kultur- oder Sportförderungen auch kurzfristigere Potentiale bieten können. Grundsätzlich gilt bei vielen Förderangeboten, dass nur unrentierliche Kosten, die nicht marktwirtschaftlich gedeckt werden können, förderfähig sind.

Für die zu erzielenden Nutzungsentgelte von Zwischen:nutzerinnen ist anzustreben, dass dadurch mindestens die laufenden Kosten getragen werden können. Dies betrifft insbesondere die Miete und die Nebenkosten für Heizung, Wasser, Strom, Abwasser und Müll. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist eine trennscharfe Abrechnung dieser Posten allerdings kaum oder nur unter hohem Aufwand möglich. Naheliegender ist es daher mit einem Pauschalpreis pro m² zurechnen. Da sich die Flächen in der Ausstattung und der Infrastruktur unterscheiden, werden die Pauschalpreise hier gestaffelt werden müssen. Gleichfalls sollten die Preise auch für bestimmte Nutzungen angepasst werden.

Als weitere mögliche Einnahmequelle könnte auch die kommerzielle Vermietung von Teilbereichen des Geländes in Betracht kommen. Hier muss entschieden werden, ob dies nur für Nutzungen gilt, die den Kriterien entsprechen, oder ob gegebenenfalls davon abgewichen wird. Dies könnte auch auf Flächen geschehen, die dann gegebenenfalls komplett aus dem Areal ausgegliedert werden. Momentan werden bereits Gebäude von der BImA an verschiedene öffentliche oder gemeinnützige Einrichtungen für die Lagerung von Materialien vermietet. Zudem wird eine der Fahrzeughalle von den als Depot und Stellplatz genutzt.

7. Grundlagen für die Zwischennutzung schaffen

Mit dem Beginn der Umsetzung von Zwischennutzungen auf dem gesamten Gelände gilt es die Grundlagen zu etablieren, die dies ermöglichen. Dies sind der Aufbau einer Träger- und Organisationsstruktur sowie die Festlegung von Kriterien dafür, welche Nutzungen auf dem Gelände umgesetzt werden sollen / dürfen. Für die Nutzer:innen müssen die Rahmenbedingungen für die Nutzung geklärt sein, damit sie sich auf die Konditionen und Zeiträume für die Nutzung einstellen können. Schließlich ist zu überlegen, in welcher Form die Bewohner:innen Bielefelds weiter in den Prozess eingebunden werden, bzw. ob sie sich in den Zwischennutzungsprozess mit einbringen können.

7.1 Organisationsstrukturen

Die Organisation der Zwischennutzung auf dem Gelände ist in hohem Maße aufwendig und es Bedarf des Aufbaus von Strukturen, die den temporären, flexiblen Anforderungen angepasst sind. Im Zusammenspiel der beteiligten öffentlichen Akteur:innen können viele der notwendigen Arbeitsschritte umgesetzt werden, dennoch wird ein erheblicher Arbeitsaufwand aufkommen, insbesondere in der Betreuung der Zwischennutzungen, der nicht in den bestehenden Strukturen durch die Stadt geleistet werden kann. Zudem sind die bestehenden Strukturen nicht auf die temporären, flexiblen Nutzungsformen ausgelegt, die für Zwischennutzungen charakteristisch sind. Dies gilt insbesondere für den Abschluss der Vertragsverhältnisse mit den Nutzer:innen, die nicht dem üblichen öffentlichen Tagesgeschäft und Aufgabenspektrum entsprechen.

Bei einer Vergabe von Gebäude an bestehende, etablierte, professionelle Nutzer:innen kann der Arbeitsaufwand gering gehalten werden, ebenso bei der Vergabe an öffentliche Träger. Mit Blick auf die heterogene Struktur der Nachfrager:innen sind dies aber nur ein Teil der anfallenden Fälle. Bei vielen weiteren Anfrager:innen werden unterstützende Maßnahmen nötig sein. Diese bestehen in der Organisation von kleinteiligen Vermietungen innerhalb von Gebäuden, die Unterstützung in Genehmigungsfragen, in der Rolle als Ansprechpartner:in vor und während der Zwischennutzung und im besten Fall der laufenden Präsenz während der Zwischennutzung, um zeitnah auf Herausforderungen reagieren zu können. Dies sollte durch eine Organisation oder einen Träger geschehen, die außerhalb des regulären Verwaltungsgeschäfts steht und zwischen der Eigentümerin und den öffentlichen Akteur:innen vermitteln kann. Die Vorteile einer intermediären Organisation sind, dass sie flexibel auf die Herausforderungen reagieren kann. Sie kann zwischen den Nutzer:innen und der Eigentümerin eine vermittelnde Funktion übernehmen. Im Falle einer Übernahme der Anmietung des gesamten Areals durch diese Organisation, müsste sie für den Fall möglicher Mietausfälle abgesichert werden. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum, in dem nur Teilflächen in Nutzung sind, aber bereits eine Beheizung von größeren Teilen des Geländes stattfinden und entsprechende Kosten auflaufen.

Die Organisation könnte auch eine Gesellschaft/ Teil der Stadt Bielefeld sein, die mit entsprechenden Möglichkeiten ausgestattet ist, um diese Aufgabe zu übernehmen. Dies würde eine direkte Anbindung an die Verwaltung bedeuten und im Sinne der Entwicklung des Geländes eine Koordinierung von kurz- und langfristigen Maßnahmen erleichtern.

zwingende Aufgaben	optionale Aufgaben
Betreuung der Zwischennutzung • Besichtigungen von Räumen mit potentiellen Nutzer:innen • Unterstützung in der Formulierung von Nutzungskonzepten / Matchmaking mit anderen Nutzer:innen • Betreuung der laufenden Zwischennutzungen • Kommunikation mit und unter den Zwischennutzer:innen • Kommunikation nach außen • Einbeziehung der Nachbarschaft **Genehmigungen und Planungen** • Betreuung der Zwischennutzer:innen in der Antragstellung bei notwendigen Genehmigungen • Anlage von Unterlagen • Beratung bei Versicherungen etc. • Rückkopplung des Zwischennutzungsprozesses mit der langfristigen Planung	**Immobilienmanagement** • An- und Untervermietung von Flächen nach Bedarf **Administrativ** • Vertragswesen • Abrechnung von Einnahmen und Ausgaben • Abschluss von Versorgungsaufträgen, Abwicklung von Aufträgen, etc. **Gebäudemanagement** • Sicherstellung der Verkehrssicherung des Geländes • Abstimmung von Instandsetzungsmaßnahmen (bzw. deren Organisation) • Betreuung des Zugangssystems zum Gelände

Generell gilt für alle Formen der Organisation, dass sie an der Entwicklung der Zwischennutzungskriterien mitarbeiten sollten. Für die zu findende Organisation sind dabei bestimmte Aufgaben zwingend, andere sind, je nach Ausstattung und Auftrag, optional. Die personelle Ausstattung der Betreuung ist natürlich abhängig vom Umfang der Aufgaben, generell sollte sie auf dem Gelände angesiedelt sein. Eine Besetzung mit zwei Personen, die einen Schwerpunkt zum Einen auf der technischen Betreuung vor Ort haben und zum Anderen in der Kommunikation mit Eigentümer:innen, Verwaltung, Politik und Nutzer:innen haben, wäre optimal.

7.2 Entscheidungskriterien und -strukturen

In der Festlegung von Kriterien für die Zwischennutzungen ist zwischen Ausschlusskriterien und Auswahlkriterien zu unterscheiden. Wobei die Ausschlusskriterien jene sind, die eine Nutzung insbesondere aufgrund von physischen und messbaren Ursachen zulassen oder verhindern und den zu den Ausschlusskriterien jene zählen, die inhaltliche und persönliche Umstände berücksichtigen.

Zu den Ausschlusskriterien zählen insbesondere die folgenden:

- Kompatibilität mit der vorhandenen Infrastruktur
- Genehmigungsfähigkeit
- Erfüllung von technischen (Emissionen), finanziellen und vertraglichen Auflagen (Vorweisen von Versicherungen)
- Wohnnutzungen im Rahmen von Zwischennutzungsprojekten (ausgenommen sind Wohnnutzungen, die auf die Unterbringung geflüchteter Personen zielen)

Zu den Auswahlkriterien könnten insbesondere zählen:

- (verpflichtende) Schaffung eines Angebots für die Nachbarschaft / für die gesamte Stadt
- Unterstützung von bestimmten Initiativen und Zielen (sozial, sozio-kulturell, Sport)
- Förderung (von Existenzgründungen) Kultur- und Kreativwirtschaft
- Verträglichkeit mit anderen Nutzungen
- Förderung der Beteiligungsmöglichkeiten für die Entwicklung des gesamten Areals, Vermittlung des Entwicklungsprozesses

In der Entscheidungsfindung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass der Prozess fortlaufend ist. Das bedeutet, dass sich im Verlauf der Zwischennutzung weitere Anfragen ergeben werden, die ebenfalls auf Flächen zugreifen möchten und eventuell passender sind, als es Projekte sind, die zu Anfang des Prozesses zugelassen wurden. Hier müssen dann Regelungen vorgesehen werden, die ein Verschieben von Nutzungen zulassen und die Flächen frei lassen, wenn die Projektidee nicht überzeugt.

Gegebenenfalls muss es eine Öffnungsklausel geben, die sicherstellt, dass kurzfristige Anfragen im übergeordneten öffentlichen Interesse (wie der Unterbringung von Geflüchteten) realisiert werden können. Gegebenenfalls werden die in Frage kommenden Gebäude mit Nutzungen belegt, die kurzfristig kündbar sind.

Entscheidungsstruktur

Für die Entscheidungsstruktur ist im Sinne einer transparenten Entscheidungsfindung festzulegen, wer in dieser beteiligt werden muss und wer daran beteiligt werden kann/sollte. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, bzw. zu prüfen, wer letztendlich über das Gelände verfügt und die Verantwortung trägt und die Entscheidung für den Fall einer Klage rechtssicher ist.[6]

Aufbau einer möglichen Entscheidungsstruktur für die Auswahl der Zwischennutzer:innen

- Eigentümervertreter:innen
- potentiell mit der Organisation und/oder Verwaltung der Fläche beauftragte Person/ Gesellschaft
- institutionellen Vertreter:innen der beteiligten Fachbereiche
- eventuell auch Organisationen (aus dem Kulturbereich, Sport, Wirtschaft)
- Vertreter der Lokalpolitik und Nachbarschaft

Wichtiger als die Entscheidung über jede einzelne Zwischennutzung auf dem Gelände ist die Abstimmung über die generellen Kriterien für die Zwischennutzungen. Mit diesen wird ein Rahmen gezogen, innerhalb dessen dann einzelne Anfragen bearbeitet werden können.

6 Im Fall der Zwischennutzung der Galopprennbahn in Bremen werden von einem Entscheidungsgremium (besetzt mit den Macher:innen der ZwischenZeitZentrale und den Vertreter:innen von vier Ressorts und zwei Eigenbetrieben) die inhaltlichen Fragen mit den potentiellen Nutzer:innen geklärt und Empfehlungen ausgesprochen, die Entscheidung über die Vergabe der Fläche muss dann aber vom Wirtschaftsressort getroffen werden, dem das städtische Grundstück formell zugeordnet ist. (Trotz Pachtvertrag der ZZZ mit der Stadt Bremen)

7.3 Schaffung der Rahmenbedingungen

Vor Beginn der Zwischennutzung sind die einzelnen Rahmenbedingungen für die Nutzer:innen soweit wie möglich festzusetzen. Dies sind die Kriterien, denen sich die Nutzer:innen unterwerfen müssen und die formellen Bedingungen für die Musterverträge. Dies sind auch die vorhandenen Infrastrukturen, aus denen sich die Kosten für die Nutzer:innen ableiten. Schließlich müssen die Genehmigungsgrundlagen geschaffen werden, im Einzelfall in Absprache mit den Nutzer:innen.

Herstellung der Infrastrukturen

- Herstellung der Heizungsanlage nach Maßgabe des gewählten Szenarios
- Ebenso Trinkwasser /-Abwasser
- Aufstellen von Toilettenwagen
- Aufbau eines mobilen W-Lan-Netzes
- Einbau einer Schließanlage / Schließsystems für das Eingangstor, die einzelnen Gebäude (nach Bedarf)

Entwicklung von Musterverträgen

- Aushandlung eines Vertrages mit der BImA
- Aufsetzen von Verträgen für langfristige Zwischennutzung und für kurzfristige Veranstaltungen
- Entwicklung einer Kostentabelle für die Zwischennutzung, pauschale Mieten, unterschiedliche Preise für kommerzielle Angebote/Nutzungen

Herstellung von Genehmigungsgrundlagen

- Klärung von Mindeststandards mit der Bauordnung
- Anlage von Genehmigungsunterlagen, bzw. Anpassung der vorhandenen Pläne
- Entwicklung von Vorlagen für Veranstaltungen

Ermittlung der Kosten für die Nutzung von Flächen für die Nutzer:innen

- Festlegung einer pauschalen Miete für die Nutzer:innen (Ziel Kostendeckung für die laufenden Ausgaben der genutzten Flächen)

7.4 Einbindung der Bielefelder:innen

Die Nachbar:innen und generell Bielefelder:innen sind integraler Bestandteil des Entwicklungsprozesses auf dem Rochdale Gelände. In diesem Zusammenhang werden sie fortlaufend beteiligt und informiert. Dies ist auch für den Zwischennutzungsprozess vorzusehen. Die fortlaufende Information und der direkte Austausch führt zu Akzeptanz der Zwischennutzungen unter der Nachbarschaft. Die Beteiligung und Information sollte über verschiedene Formate geschehen:

1. regelmäßige Informationen für die Nachbarschaft

   Dies können schriftliche Informationen sein, die in der Nachbarschaft verteilt werden. Dies können auch Aushänge am Eingang des Geländes oder in der Kantine sein, in dem sich Besucher:innen laufend über die Entwicklung informieren (und dort auch wiederum beteiligen) können. Dies kann auch eine Projekthomepage oder ein Blog sein, auf dem laufende Zwischennutzungen und Veranstaltungen vorgestellt werden.

2. Angebote an die Nachbarschaft

   Dies können regelmäßige Treffen oder Führungen über das Gelände sein, in denen aufgezeigt wird, was gerade passiert, wo sich etwas entwickelt. Dies wären Formate, die entweder von der Zwischennutzung betreuenden Organisation oder Vertreter:innen der Stadt durchzuführen. Andere Angebote wären solche, die von Nutzer:innen generell oder gezielt für die Nachbarschaft angeboten wären. Auch diese könnten zudem genutzt werden, um laufendes Feedback zu sammeln.

3. Einrichtung einer Bürger:innenfläche

   Es könnte eine Bürger:innenfläche eingerichtet werden, die unkompliziert durch Nachbar:innen und Bürger:innen generell kurzfristig genutzt werden kann. Dies könnte insbesondere ein Teil der ehemaligen "Grillfläche" sein, die auch in der vormaligen Nutzung als gemeinschaftlich genutzte Fläche genutzt wurde. Dies könnte auch ein Teil der Architekturen sein, die im Rahmen des Transurban entstanden sind.

8. Matchmaking

Für die Zwischennutzung auf dem Gelände stehen einige Faktoren im Raum, die für die passende Verbindung von verfügbaren Raum oder verfügbarer Fläche und anfragenden Nutzer:innen wichtig sind. Dies sind die Festlegung darauf, welchen Flächen und Gebäude aufgrund ihres Zustands nutzbar sind und welche Gebäude aufgrund der zukünftigen Nutzung nutzbar gemacht werden sollen. Und es sind die nachfragenden Nutzungen, die zu den Gebäuden und Flächen passen müssen

8.1 Raum- und Flächenangebot

Auf dem Areal der Rochdale Kaserne gibt es eine Vielzahl von Gebäuden und Räumen aber auch Frei- und Außenflächen, die für eine Zwischennutzung in Frage kommen.

langfristige Nutzung als Faktor für die Zwischennutzung:

Die Gebäude 1, 2, 3 und 19 sind in den Ausschreibungsunterlagen für den städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb als zu erhaltende Bauwerke aufgeführt und sind entsprechend auch Teil des städtebaulichen Gewinnerentwurfs. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um die ehemaligen Unterkünfte, die in den vergangenen Jahrzehnten als Büros und Kasinos/ Veranstaltungsräume genutzt wurden.

Als bei Möglichkeit zu erhaltenes Bauwerk ist das Gebäude 12 definiert wurden. Dies ist die sogenannte Panzerhalle, in der die Kettenfahrzeuge gewartet wurden. Das Gebäude verfügt über eine aufgrund seiner Größe beeindruckende Architektur, eine langfristige Nutzung hängt davon ab, dass für das Gebäude eine tragfähige Nutzungskonzeption gefunden werden kann.

Für diese Gebäude gilt, dass eine passende Zwischennutzung wünschenswert ist, um den Zustand der Gebäude zu erhalten.

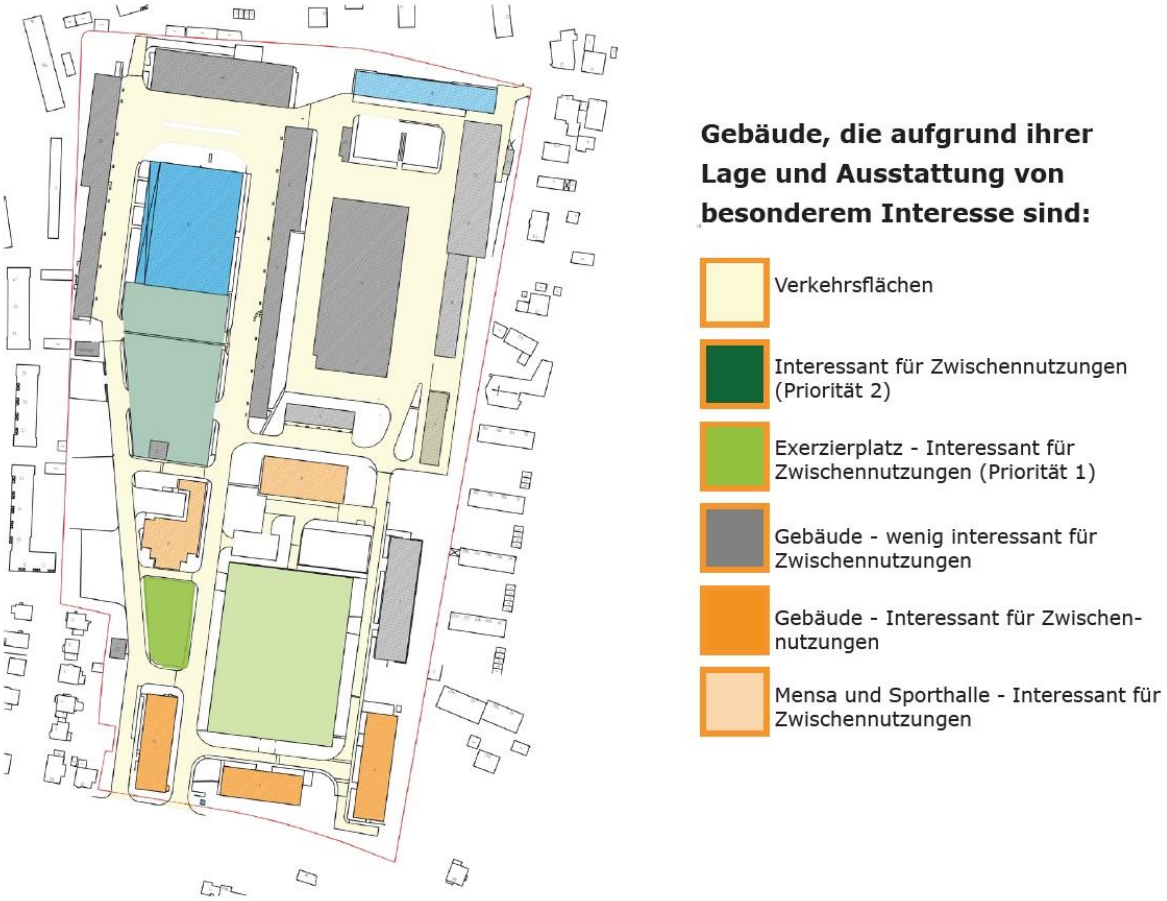


Abb 7: Zwischennutzungsbereiche (Quelle: eigene Darstellung)

praktische Lage / technische Verfügbarkeit:

Für die südliche „vordere Hälfte“ des Areals, d.h. ausgerichtet am Zugang Oldentruper Straße bis zu einer Linie, die mit der Rückseite des Gebäudes 9 (Sporthalle) das Gelände teilt, gilt, dass sich hier die zu erhaltende Bausubstanz konzentriert und dass hier der Zugang zu den Infrastrukturen am unkompliziertesten ist. Dies betrifft die von der Oldentruper Straße zulaufenden Leitungen und Rohre am und im Gebäude 19, sowie den Zugang zum öffentlichen Kanalnetz für die Abwässer. Weiterhin liegt in diesem Bereich auch der Hauptzugang zum Gelände, während im rückwärtigen Bereich eher ein Notausgang/-zugang liegt. Baurechtlich ist eine Erschließung gegeben.

In der nördlichen „rückwärtigen Hälfte“ gibt es nur eingeschränkt Möglichkeiten des Zugangs zu Infrastrukturen. Mit Ausnahme des Gebäudes 12 befindet sich hier keine zu erhaltende Bausubstanz und es gibt nur einen eingeschränkt nutzbaren separaten Ausgang aus dem Gelände. Es besteht die Möglichkeit mobile Toilettenanlagen anzuschließen, der Zugang zu Trinkwasser ist allerdings ein Problem.

Von besonderem Interesse aufgrund ihrer Struktur sind auf dem Gelände noch zwei weitere Gebäude. Dies ist zum einen das Gebäude 10, die ehemalige Kantine und das Gebäude 9, die Sporthalle. Während das Interesse an Gebäude 9 tatsächlich in seiner Funktion als Sporthalle liegt - hier liegen auch

entsprechende Anfragen vor - ist das Interesse an Gebäude 10 vor allem in seiner Raumstruktur und seiner Lage auf dem Gelände begründet. Dieses Gebäude ist barrierefrei zugänglich, verfügt direkt hinter dem Eingangsbereich schon über einen großen, hellen Raum, in dem Veranstaltungen stattfinden oder Stellwänden für Ausstellungen platziert werden können, und das Gebäude liegt ziemlich in der Mitte des Geländes, so dass es sich als Treffpunkt anbietet.

Der ehemalige Exerzierplatz und der sogenannte kleine „Pocket-Park“ vor der Mensa bieten sich als Nutzflächen für Veranstaltungen an. Die baulichen und sonstigen Herausforderungen (vgl Kapitel 4) sind deutlich geringer, weshalb sich gerade zu Beginn von Zwischennutzungen der Fokus auf die Nutzung der Freiflächen gelegt werden sollte.

8.2 Raumnachfrage

Angefragt sind momentan Atelier- und Büronutzungen, verschiedene Werkstattnutzungen sowie Anfragen aus dem Bereich Sport und Soziales. Diese können teilweise in den zur Nutzung erwünschten Gebäuden umgesetzt werden (1, 2, 3 und 19), allerdings ist der Umfang der Anfragen momentan nicht so groß, dass diese Gebäude alle direkt in Nutzung kommen würden. Unter Umständen können auch die Proberaumnutzungen in einem dieser Gebäude umgesetzt werden, dies würde vermutlich noch Investitionen/Maßnahmen zum Schallschutz (nach innen und außen) nach sich ziehen.

Die Sport- und Veranstaltungsanfragen beziehen sich teilweise explizit auf die Turnhalle oder die Panzerhalle, wobei die Umsetzbarkeit zu klären ist. Für Veranstaltungen, die im Außenbereich stattfinden, steht vor allem die Fläche des Exerzierplatzes zur Verfügung. Diese Fläche ist von der Zugänglichkeit und der Distanz zur Wohnbebauung am besten geeignet.

Für die Kantine gibt es mehrere Nutzungsanfragen, für die geklärt werden muss, ob sie aktuell sind und ob diese Nutzungen an der Stelle genehmigungsfähig sind. Zudem stellt sich die Frage, inwiefern die Fläche dann noch für allgemeine Aktivitäten und die Information von Besucher:innen genutzt werden kann.

Schließlich gibt es verschiedene Anfragen nach Werkstatträumen. Hier ist zu klären, unter welchen Umständen und eventuell ab welchem Zeitpunkt dieser Teil des Geländes für Zwischennutzungen zur Verfügung steht.

9. Umsetzung

9.1 Nutzungsszenarios

Szenario 0 - Sicherung des Geländes

In diesem Szenario würde keine laufende Zwischennutzung stattfinden. Das Gelände würde ein im Wesentlichen abgeschlossener Ort bleiben. In den Hallen und Werkstätten würde es eine Art von Zwischennutzung durch die Lagerung von Materialien der Stadt geben. Der Sicherheitsdienst würde weiterhin aktiv sein müssen, um Schäden von dem Gelände abzuwehren. Es wären extensive Sicherungs- und Reparaturmaßnahmen zu leisten, um Schäden von der zu erhaltenen Bausubstanz abzuhalten und Gefahren für benachbarte Grundstücke und Nutzungen abzuwehren. Vor Beginn der Bauarbeiten würden keine Impulse von dem Gelände ausgehen. Vorhandene Raumbedarfe in Bielefeld würden hier keinen Raum finden.

Nutzungen: maximal Lagertätigkeit

genutzte Gebäude / Flächen: ehemalige Lager und Werkstatthallen

Kosten / Investitionen: laufende Kosten für Unterhalt, Sicherung und Bewachung des Geländes

Impulse: keine

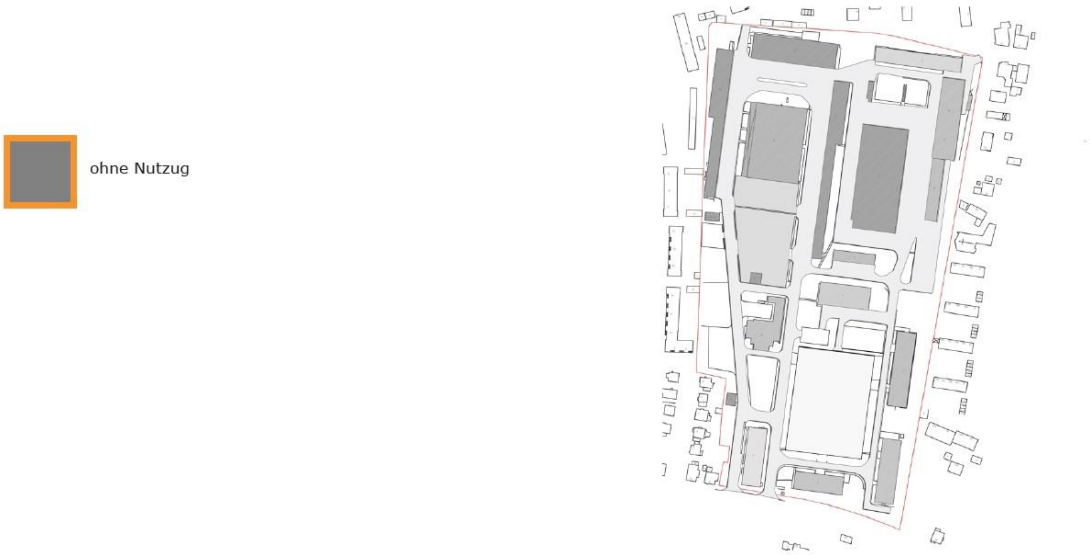


Abb 8: Szenario 0 (Quelle: eigene Darstellung)

Szenario 1 - Geschlossenes Veranstaltungsgelände

In diesem Szenario würde das Gelände nur temporär für Zwischennutzungen geöffnet werden. Diese würden mit der vorhandenen Infrastruktur zu Recht kommen müssen, so dass es im Wesentlichen Veranstaltungen in einzelnen Hallen oder auf dem Freigelände gäbe, dazu könnten regelmäßige Führungen über das Gelände stattfinden. In den Werkstätten könnten zudem Nutzungen stattfinden, hierfür müssten mobile Toilettenanlagen und entsprechende Absperrungen/Zugänge sichergestellt werden. Um die Nutzungen zu ermöglichen, müssten diese begleitet werden: Die Vergabe der Fläche und die Konditionen für die Vergabe müssten ausgehandelt und gegebenenfalls auch Genehmigungen hierfür eingeholt werden. Außerhalb der Veranstaltung gäbe es keinen öffentlichen Publikumsverkehr auf der Fläche. Eine Bewachung des Geländes wäre wie in Szenario 0 notwendig, das gleiche trifft auf die Pflegemaßnahmen zu. In Teilflächen könnte auch weiterhin eine Lagernutzung stattfinden.

Nutzungen: Veranstaltungen, Lagertätigkeit,

genutzte Gebäude / Flächen: Gebäude 12 (Fahrzeughalle), Gebäude 9 (Turnhalle), ehemaliger Exerzierplatz, ggfs. andere Gebäude für die Veranstaltungen, ehemalige Lager und Werkstatthallen für die Lagertätigkeit

Kosten / Investitionen: laufende Kosten für Unterhalt, Sicherung und Bewachung des Geländes, temporäre Herstellung der Infrastruktur für Veranstaltungen, Begleitung und Genehmigung der Veranstaltungen

Impulse: eingeschränkte Impulse, geschlossener Teilnehmer:innenkreis

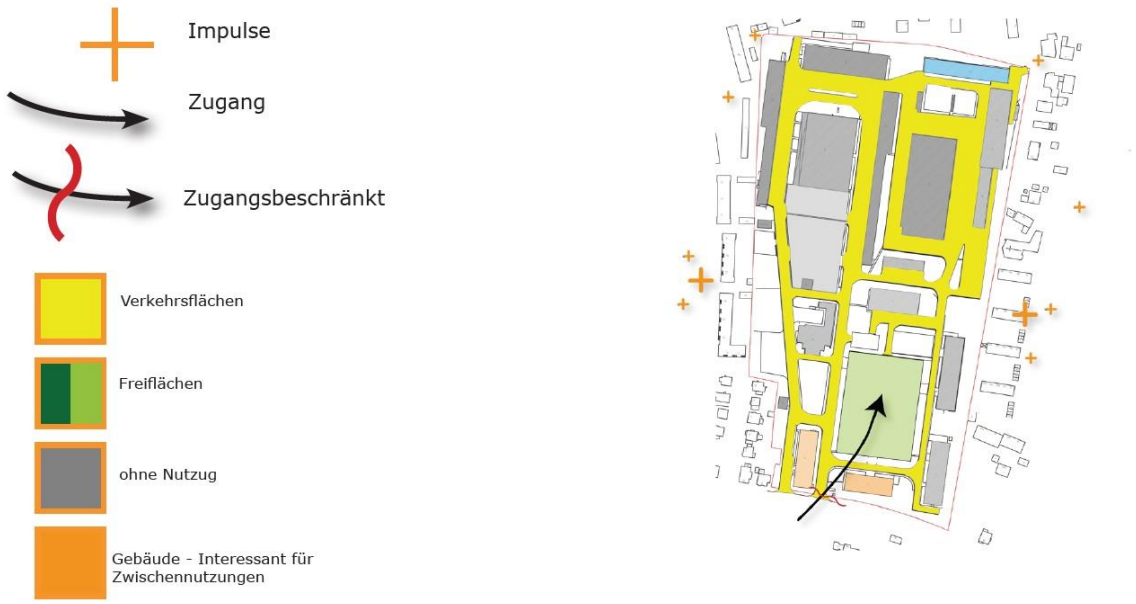


Abb 9: Szenario 1 (Quelle: eigene Darstellung)

Szenario 2 – Teilweise Öffnung und Nutzung

In diesem Szenario würde der vordere Teil des Geländes für Zwischennutzungen geöffnet. In den ehemaligen Unterkunfts- und Bürogebäuden würde die Heizung wiederhergestellt und eine mögliche Nutzung von Trink- und Abwasser geprüft. Die Nutzung würde proaktiv durch eine Zwischennutzungsagentur/Entwicklungsgesellschaft auf dem Gelände begleitet und Nutzer:innen aktiv angesprochen werden, um die Gebäude schnell in Nutzung zu bringen. Dennoch würde die Nutzung schrittweise wachsen. Die weiteren Gebäude im hinteren Teil des Geländes würden nur zeitweise zur Verfügung stehen, es gäbe eine räumliche Trennung. Bei entsprechendem Bedarf könnte dieser Teil aber zugänglich werden. Die temporäre Infrastruktur hierfür müsste dann eingerichtet werden. Das Gelände stände nicht durchgehend für die Öffentlichkeit offen, es gibt allerdings regelmäßige Veranstaltungen und Termine, in denen dies der Fall sein wird. Eine Bewachung des Geländes kann reduziert werden, da es durchgängige Nutzungen auf dem Gelände gibt, die Verkehrssicherung auf dem Gelände müsste weiter sichergestellt werden, die laufenden Kosten für Strom, Wasser und Heizung würden von den Nutzer:innen getragen.

Nutzungen: laufende Büro-, Atelier, Proberaum- und Werkstattnutzungen, Veranstaltungen, Lagertätigkeit,

genutzte Gebäude / Flächen: Nutzung von Gebäude 19 oder 1 als erstem Gebäude auf dem Gelände, sukzessive Erschließung der Gebäude 2 und 3, Nutzung von Werkstätten in den Gebäude 5, 14, 24 oder 17. Nutzung der Gebäude 12 und 9 für Veranstaltungen und Sport, gleiches für den Exerzierplatz. Lagertätigkeit in Koordination mit den Raumanfragen.

Kosten / Investitionen: Einrichtung einer Zwischennutzungsagentur / Entwicklungsgesellschaft zur Begleitung des Prozesses, laufende Kosten für Unterhalt und Sicherung des Geländes, Herstellung der Infrastruktur für die Zwischennutzungen - nach Möglichkeit temporär oder für die perspektivische Nutzung, Absperrungen auf dem Gelände

Impulse: laufende Impulse für den Entwicklungsprozess und die Akteur:innen, offener Teilnehmer:innen- und Besucher:innerkreis

Einnahmen: Übernahme der laufenden Kosten der genutzten Flächen, Einnahmen für die Vermietung/ Zurverfügungsstellung von Veranstaltungsflächen, Einnahmen für die Vermietung von Lagerflächen

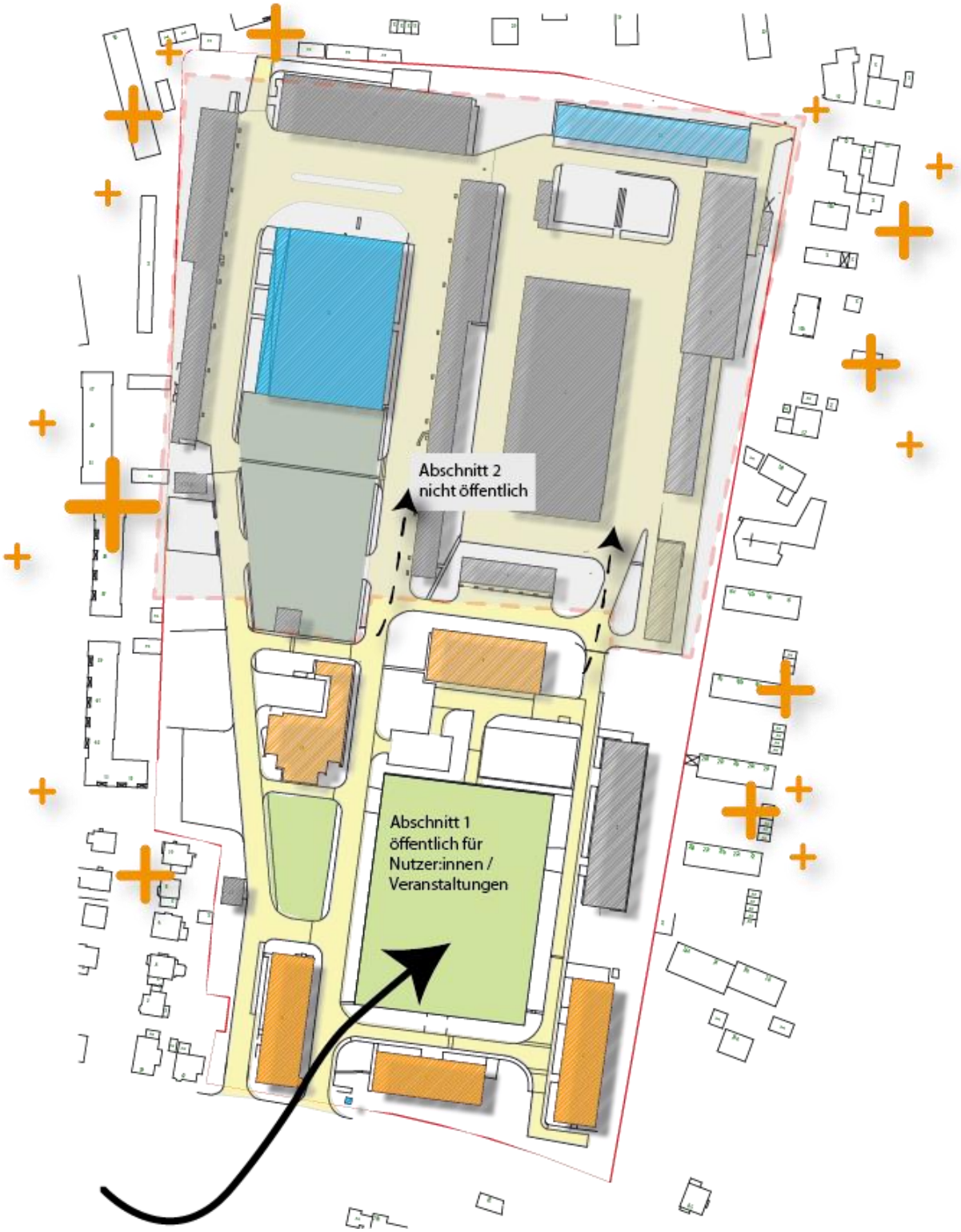


Abb 10: Szenario 2 (Quelle: eigene Darstellung)

Szenario 3 – Komplette Öffnung und Nutzung

In diesem Szenario würde die Belebung des kompletten Geländes angestrebt. Hierzu würden ebenfalls im vorderen Teil des Geländes die Infrastrukturen wiederhergestellt werden müssen, gleichzeitig würde aber auch für den hinteren Teil eine Nutzung angestrebt, die die baulich nutzbaren Flächen in Beschlag nehmen. Das Gelände würde früh für die Öffentlichkeit offenstehen, es finden regelmäßig Veranstaltungen teil. Diese Nutzungen müssten durch eine intermediäre oder städtische Agentur / Gesellschaft betreut und initiiert werden. Aufgrund der Größe der Aufgabe müsste diese entsprechend stärker ausgestattet sein und eventuell auch selbst Veranstaltungen organisieren.

Nutzungen: laufende Büro-, Atelier, Proberaum- und Werkstattnutzungen, Veranstaltungen, Lagertätigkeit,

genutzte Gebäude / Flächen: Nutzung der Gebäude 1, 2, 3 und 19, Nutzung von Werkstätten in den Gebäude 5, 14, 24 oder 17. Nutzung der Gebäude 12 und 9 für Veranstaltungen und Sport, gleiches für den Exerzierplatz. Nutzung der weiteren Gebäude nach Bedarf.

Kosten / Investitionen: Einrichtung einer Zwischennutzungsagentur / Entwicklungsgesellschaft zur Begleitung des Prozesses und zur aktiven Organisation von Veranstaltungen und Anwerbung von Nutzer:innen, laufende Kosten für Unterhalt, Sicherung und Bewachung des Geländes, Herstellung der Infrastruktur für die Zwischennutzungen - nach Möglichkeit temporär oder für die perspektivische Nutzung, Absperrungen auf dem Gelände

Impulse: laufende Impulse für den Entwicklungsprozess und die Akteur:innen, offener Teilnehmer:innen- und Besucher:innerkreis

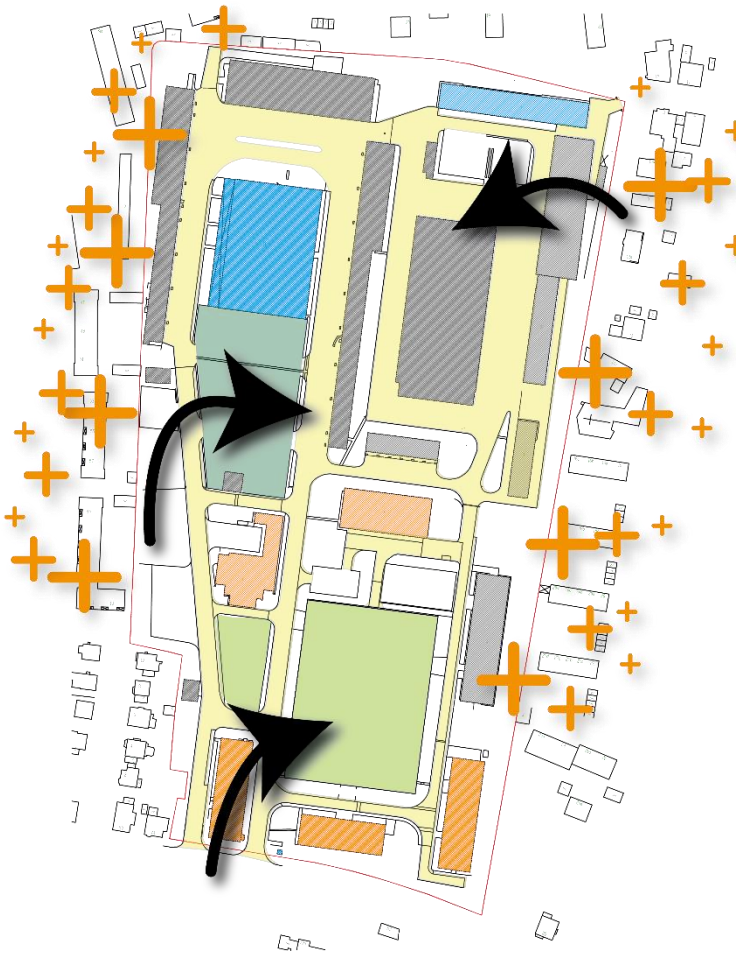


Abb 11: Szenario 3 (Quelle: eigene Darstellung)

Übersicht der Szenarien

	Nutzungen	***Belebung des Geländes***	***Kosten***	***Impulse***
Szenario 0	keine	keine	niedrig	keine
Szenario 1	Veranstaltungen	temporär	niedrig - mittel	wenige
Szenario 2	laufende Nutzungen, Veranstaltungen	durchgehende Nutzung	hoch	viele
Szenario 3	laufende Nutzungen, Veranstaltungen	durchgehende Belebung	sehr hoch	viele

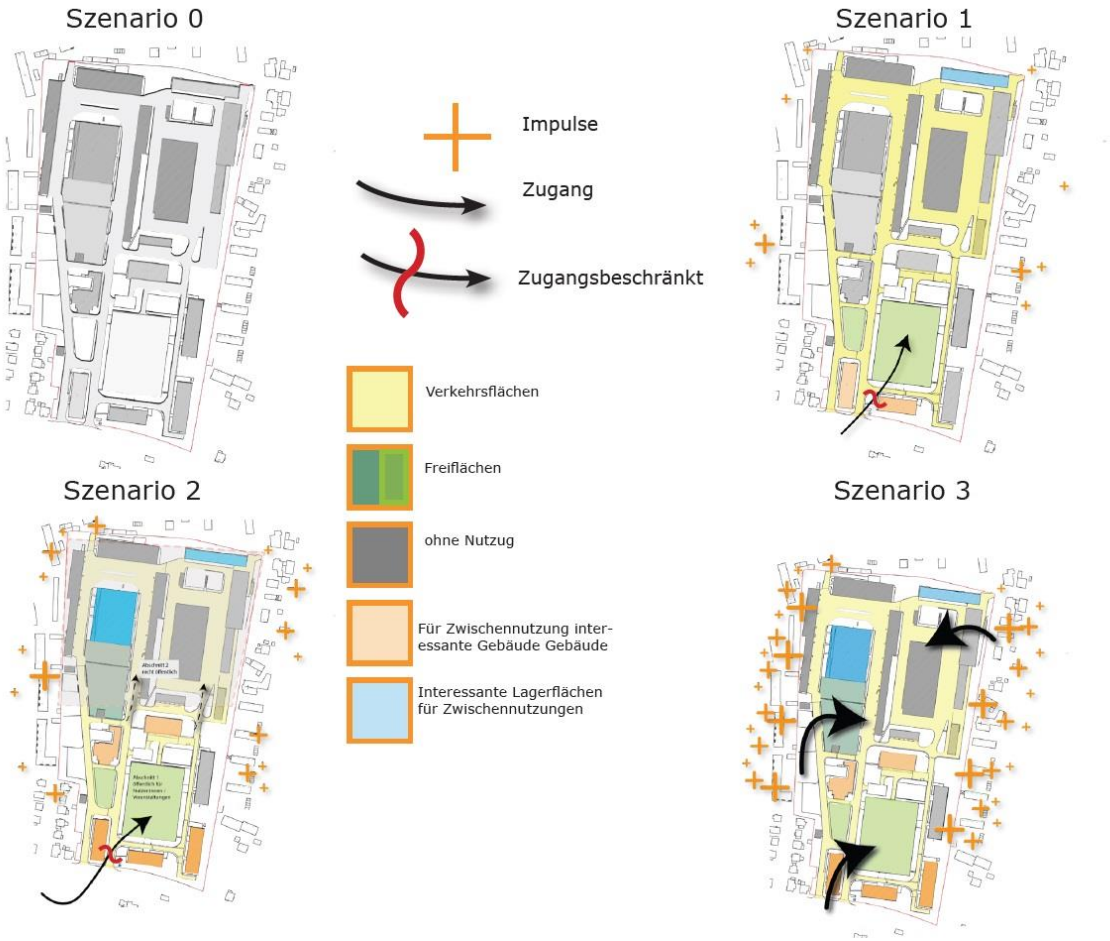


Abb 12: Szenarien (Quelle: eigene Darstellung)

9.2 Zeitlicher Ablauf

Für das weitere Vorgehen wird eine Orientierung am Szenario 2 empfohlen. Aufbauend auf den Erfahrungen des TransUrban und den vorliegenden Nutzungsinteressen, startet die Zwischennutzung im Verlauf der 1. Jahreshälfte 2023. Zunächst wird die Nutzung der Freiflächen als öffentlicher Raum im Quartier angestrebt. Die Nutzung der Gebäude wird weiter vorbereitet. Dabei sollte der Fokus im ersten Schritt auf ein oder zwei Gebäuden liegen. Die ersten Nutzungen sollen zum Einen das Rochdale Gelände als nutzbare Fläche in der allgemeinen Wahrnehmung verankern und zum Anderen eine erste feste Anlaufstelle schaffen, die Erfahrungswerte für die Nutzung weiterer Gebäude geben und an der weitere Nutzungen andocken können. Um dies zu erreichen sind zeitnah Vorarbeiten zu leisten, Unterstützungsstrukturen aufzubauen und die Zwischennutzer:innen zu gewinnen und betreuen.

1. Jahreshälfte 2023

Arbeitsschritte	Verantwortung
Ansprache der Nutzer:innen Informationen an die Interessierten an einer Zwischennutzung über den weiteren Ablauf geben, Konkretisierung der Nutzungsideen durch die Interessent:innen im Austausch mit der Stadt / Moderation, Organisation von gemeinsamen Treffen aller möglichen Zwischennutzer:innen, Bildung von Nutzungsclustern und Anbahnung möglicher Kooperationen für die gemeinsame Nutzung von Gebäuden	Stadt Bielefeld, Bauamt AAA GmbH Ggf. weitere externe Beauftragung
Verhandlungen mit der BImA Abstimmung des Konzepts, Abstimmung über die Anmietung der Flächen und Gebäude auf dem Gelände, insbesondere im Falle der Anmietung durch nicht städtische Akteur:innen und einer Untervermietung von Räumen an weitere Zwischennutzer:innen	BImA Stadt Bielefeld, Bauamt
Festlegung von Kriterien für die Zwischennutzung Entwicklung und Abstimmung von Kriterien für die Zwischennutzung, inklusive Einrichtung eines Gremiums hierzu	AG Zwischennutzung Rochdale Stadt Bielefeld
Konkretisierung möglicher Zwischennutzungs- und Betreuungsstrukturen für das Gebäude 1, die Mensa und die Freiflächen	Stadt Bielefeld (für Gebäude 1) Stadt Bielefeld (für die Freiflächen) Trägerschaft Mensa noch offen
Aufbau von Unterstützungsstrukturen Sicherung der politischen Unterstützung des Prozesses	Beschluss des Zwischen-nutzungskonzepts in den zuständigen Gremien, Aufstellung von Haushaltsmitteln für die Begleitung und die Vorbereitung der Zwischennutzung
Ausschreibung langfristiger Begleitung der Zwischennutzung	Abhängig davon, wo diese angesiedelt ist

Vorbereitung der Zwischennutzung Prüfung der Infrastruktur, Abschluss erforderlicher Gutachten, Einholen von Genehmigungen und Kostenvoranschlägen für die Herstellung von Infrastrukturen	Durch die jeweils Verantwortlichen für die einzelnen Gebäude / Flächen, Unterstützung im Rahmen der Planung für das gesamte Gelände
Vorbereitung der Nutzungsgenehmigungen für die angefragten Gebäude und Flächen	Durch die jeweils Verantwortlichen für die einzelnen Gebäude / Flächen, Unterstützung im Rahmen der Planung für das gesamte Gelände
Entwicklung einer Nutzungs- bzw. Zugangsregelung für das Gelände	Durch die jeweils Verantwortlichen für die einzelnen Gebäude, Abstimmung mit der BImA

Jahre 2023 und folgende

Arbeitsschritte	**Verantwortung**
Auswahl und Vergabe erster Gebäude an Zwischennutzer:innen gemäß Nutzungskriterien	Durch das entsprechende Gremium/ Vorbereitung im Moderationsprozess
Aufbau der Infrastruktur auf dem Gelände	Gebäudenutzer:innen, Unterstützung durch Zwischennutzungsbegleitung
Aufbau einer Dauerpräsenz auf dem Gelände, d.h. Büro/ Schreibtisch in einem der Gebäude, feste Bürozeiten und Erreichbarkeit auf dem Gelände	Zwischennutzungsbegleitung
Öffnung der Freiflächen zu festen Öffnungszeiten und Einrichtung der verbundenen Betreuung	Zwischennutzungsbegleitung mit Unterstützung durch Stadt Bielefeld
laufende Informationsveranstaltungen und Begehungen auf dem Areal	Zwischennutzungsbegleitung mit Unterstützung durch die Stadt Bielefeld, Zwischen-nutzer:innen
kontrollierter Zugang auf das Gelände (keine offenen Tore), eng definierter Zwischennutzungsbereich	Zwischennutzungsbegleitung mit Unterstützung durch die Stadt Bielefeld, Zwischen-nutzer:innen
laufende Begleitung/ Moderation möglicher weiterer Nutzungen auf dem Gelände, Anpassung an die vorliegenden Bedingungen	Zwischennutzungsbegleitung
Ausbau der Zwischennutzungen auf dem Gelände, abhängig von den Bedarfen / Nachfragen	Zwischennutzungsbegleitung
Evaluierung des laufenden Prozesses	Zwischennutzungsbegleitung
Abgleich der Nutzungen mit dem langfristigen Nutzungskonzept	Zwischennutzungsbegleitung mit Stadt Bielefeld