

# Militärkonversion – Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung

Ministerialdirektor Josef Poxleitner, Leiter der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München

Die Flächenmanagement- und Finanzierungsinstrumente der Städtebauförderung haben sich in Bayern zur Bewältigung der Militärkonversion bewährt und werden den Gemeinden auch bei künftigen Konversionsaufgaben eine wichtige Hilfestellung bieten. Die Schließung und Reduzierung von Militärstandorten mit den strukturellen Auswirkungen auf die betroffenen Städte und Gemeinden ist eine Aufgabe, bei der die Oberste Baubehörde, die Staatsbauverwaltung und die Kommunen seit den 1990er-Jahren eng zusammenarbeiten. In Folge der verschiedenen Strukturreformen von Bundeswehr und US-Armee waren in den letzten zwanzig Jahren in Bayern umfangreiche Flächen aus der militärischen Zweckbindung entlassen worden. Eine neue, zivile Nutzung zu finden, ist für alle Beteiligten eine große Herausforderung, aber gleichzeitig eine besondere Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung.

## Städtebauförderung als Partner der Kommunen

Die Städtebauförderung ist bei der Konversion militärischer Liegenschaften seit Jahren ein verlässlicher Partner der Kommunen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung können von Anfang an gezielt Anreize für eine qualitätsvolle Nachfolgenutzung und private Investitionen ge-

setzt werden. Zahlreiche bayerische Kommunen haben die Stadterneuerungsinstrumente erfolgreich für ein effizientes Flächenmanagement auf Konversionsflächen genutzt. Seit 2004 bündelt die Oberste Baubehörde alle bayerischen militärischen Konversionsmaßnahmen im Bund-Länder-Programm Stadtumbau West. Von den 160 Mio. Euro staatlichen Finanzhilfen, die in Bayern in den vergangenen acht Jahren im Programm Stadtumbau West

zur Verfügung standen, wurden alleine 20 Mio. Euro für die Revitalisierung militärischer Brachflächen eingesetzt.

## Neue städtebauliche Qualitäten

Mittlerweile sind auf vielen ehemaligen bayerischen Kasernenarealen neue attraktive Wohn- und Gewerbegebiete, Stadtteilparks, Kultureinrichtungen, Hochschulen und Dienstleistungszentren entstanden. Ehemalige Streitkräftewohnungen wurden an marktgerechte Wohnungsstandards angepasst und durch soziale Infrastruktureinrichtungen, Nahversorgungsangebote und ein attraktives Wohnumfeld ergänzt. Sie sind das Ergebnis sorgfältiger Planung. Besonders erfolgreich war dabei die Bündelung von Programmen und Aktivitäten bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere. Mit geförderten städtebaulichen Planungen, Machbarkeitsstudien und Architektenwettbewerben haben die Kommunen dafür den Rahmen gesetzt. In verschiedenen Modellvorhaben der Obersten Baubehörde konnten schon sehr frühzeitig die Chancen genutzt werden, Wohnungen auf Konversionsflächen zu entwickeln. Ein erfolgreiches Beispiel ist das Gelände der ehemaligen William-O.-Darby-Barracks in Fürth. Nach Abzug der US-Streitkräfte entwickelte die Stadt Fürth im Zusammenwirken mit dem Grundstückseigentümer Bund ein lebendiges Stadtviertel für Wohnen und Arbeiten. Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entstanden auf dem Kasernenareal Wohnungen für rund 3.500 Menschen, ein Stadtteilpark und öffentliche Einrichtungen. Mehr als 3 Mio. Euro Zuschüsse der Städtebauförderung für städtebauliche Konzepte und kommunale Investitionsprojekte waren eine wichtige Anschubfinanzie-



Oberste Baubehörde

Die Musikschule im neuen Stadtpark trägt zur Aufwertung der gesamten Fürther Südstadt bei. Mit 1,3 Mio. Euro trug die Städtebauförderung wesentlich zur Realisierung des Projekts bei.

rung für das neue Stadtquartier. Aktivitäten im Experimentellen Wohnungsbau trugen in Kombination mit dem Projekt „Siedlungsmodelle“ wesentlich dazu bei, beispielhafte innerstädtische Wohnprojekte zu realisieren. Die geförderte Umnutzung vorhandener Gebäude für die städtische Musikschule und das neue Forschungsinstitut der Diakonie Neuendettelsau kommt der gesamten Fürther Südstadt zugute.

### Bündelung der Aktivitäten

Neben Initiativen der Städtebau- und Wohnraumförderung haben in Bayern auch staatliche Infrastrukturprojekte zu einer Qualifizierung aufgelassener Militärfächen beigetragen. Ganz im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung fanden die Hochschulen in Amberg, Ansbach, Aschaffenburg und in Neu-Ulm ihren Platz auf früheren Geländen der Bundeswehr oder der US-Armee und eröffneten in den Regionen neue Chancen für Forschung und Lehre. Die Erweiterung der Universität Würzburg auf dem Areal der ehemaligen Leighton Barracks ist ein aktuelles Beispiel, wie geförderte städtebauliche Entwicklungsprozesse und die staatlichen Hochbaumaßnahmen fachlich ineinandergreifen.

### Herausforderungen der aktuellen Bundeswehrreform

Nach dem Bundeswehrstationierungskonzept 2011 soll die Zahl der Dienstposten in Bayern von derzeit 50.700 schrittweise auf 31.000 Soldaten reduziert werden. Regional betroffen sind vor allem die Regierungsbezirke Oberbayern, Schwaben und Unterfranken. Große Anstrengungen werden dabei insbesondere im ländlichen Raum gefordert sein, denn hier liegen knapp zwei Drittel der zur Reduzierung vorgesehenen Dienstposten. Eine erste Analyse der Obersten Baubehörde hat allerdings ergeben, dass voraussichtlich nicht alle Dienstpostenreduzierungen unmittelbar städtebaulich relevante Auswirkungen auf die militärischen Liegenschaften haben werden. Die konkreten immobilienrelevanten Umstruk-

Regierung von Niederbayern



Der Umbau eines ehemaligen Kasernengebäudes zu einem Haus der Vereine wurde mit 730.000 € aus dem Programm Stadtumbau West gefördert.

turierungsaufgaben und die damit verbundenen Zeitabläufe werden erst nach Bekanntgabe der Feinplanungen der Bundeswehr einzuschätzen sein. Von großem Vorteil ist, dass die aktuell betroffenen Kommunen von den umfangreichen Erfahrungen aus den bereits umgesetzten Militärkonversionen profitieren können. Hier kann die Städtebauförderung für den Wissenstransfer den adäquaten Rahmen bieten. Über die vom Bayerischen Landtag und von der Staatsregierung formulierten Forderungen an den Bund zur Kompensation der Folgen der Bundeswehrreform hinaus, sollen auf Landesebene bereits 2012 Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung betroffener Kommunen eröffnet werden. Im Rahmen des Nachtragshaushalts 2012, der in Kürze vom Bayerischen Landtag verabschiedet wird, wird der Freistaat Bayern für die Vorbereitung städtebaulicher Militärkonversionen 2012 drei Mio. Euro staatliche Finanzhilfen bereit stellen.

### Kommunale Steuerungsinstrumente und Strategien

Entscheidende fachliche Grundlage ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Folgen des geplanten Truppenabzugs aufgezeigt und fachübergreifend Ziele und Maßnahmen für

die künftige Ausrichtung und Neuordnung der Konversionsflächen formuliert werden. Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es auch, die strukturellen Auswirkungen auf die jeweilige Standortgemeinde und die gesamte Region aufzuzeigen. Die meisten Kommunen, die von der aktuellen Bundeswehrreform betroffen sind, profitieren seit Jahren von der Städtebauförderung und haben bereits Erfahrungen in der städtebaulichen Erneuerung. Für diese Städte und Gemeinden ist es von Bedeutung, die neuen Veränderungen in den laufenden städtebaulichen Prozess einzubinden und ihre städtebaulichen Konzepte mit dem Handlungsfeld Militärkonversion fortzuschreiben. Der Erfolg einer Konversionsmaßnahme hängt neben tragfähigen städtebaulichen Konzepten im Wesentlichen von der Umsetzungsstrategie und den eingesetzten Steuerungsinstrumenten ab. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass in der Regel bereits sehr früh die Weichen dafür gestellt werden, ob die Konversion erfolgreich durchgeführt werden kann. Die Städtebauförderung unterstützt die Kommunen daher in der Startphase dabei, mit einer städtebaulichen und ökonomischen Analyse fundierte Grundlagen für die notwendigen kommunalen Entscheidungen zu schaffen. So wird es den Kommunen ermöglicht, frühzeitig

ihre individuell passende Konversionsstrategie zu finden und diese mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Grundstückseigentümerin zu erörtern. Zu überlegen ist insbesondere, wie die Steuerung der Konversionsmaßnahme erfolgen soll, ob die Liegenschaft ganz oder teilweise von der Kommune selbst erworben und entwickelt werden kann oder ob die Entwicklung privaten Investoren überlassen wird und städtebauliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer bzw. Investoren getroffen werden sollen. In der Vergangenheit haben Städte wie Amberg, Augsburg und Erlangen aber auch kleinere und mittelgroße Kommunen wie Murnau, Rottenburg und der interkommunale Verbund Leipheim-Günzburg-Bubesheim den kommunalen Grunderwerb als Entwicklungsstrategie gewählt. So konnte beispielsweise die Stadt Rotten-

burg (7.600 Einwohner, Landkreis Landshut) die ehemalige General-Oberst-Weise-Kaserne mit tatkräftiger Unterstützung der Städtebauförderung in eigener Verantwortung zügig für ihre kommunale Entwicklung nutzen. Die Förderung der konzeptionellen Vorbereitung sowie des Abbruchs nicht mehr nutzbarer Gebäudeteile und Anlagen war eine entscheidende Anschubfinanzierung für die zivile Nachfolgenutzung. Heute sorgen der Bauhof, eine Behindertenwerkstätte und der neue Fest- und Messplatz ebenso wie das mit Städtebaufördermitteln geförderte Haus der Vereine für eine Belebung des Areals. Insgesamt flossen seit 2005 rund 1,1 Mio. Euro Städtebaufördermittel in die Revitalisierung des Kasernenareals und rund 2,2 Mio. Euro in Stadtumbauprojekte zur strukturellen Aufwertung der Stadt Rottenburg, die den Verlust

von mehr als 500 Dienstposten der Bundeswehr zu verkraften hatte. Bild2  
In Bayern haben sich die bisherigen, gemeinsamen Anstrengungen von Staat und Kommunen gelohnt. Ohne ein eigenes Konversionsprogramm ist es gelungen, durch ein Bündel von staatlichen Initiativen viele Konversionsprojekte erfolgreich auf den Weg zu bringen. Mit den noch nicht abgeschlossenen Konversionsfällen aus den vergangenen Strukturreformen, der Bundeswehrreform 2011 und den anstehenden Umstrukturierungen bei der US-Armee, liegen vor allen Beteiligten noch große Herausforderungen. Die Oberste Baubehörde wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass für dieses Aufgabenfeld ausreichend Programmmittel bereit gestellt werden und die notwendige fachliche Unterstützung der Kommunen auch in Zukunft gewährleistet ist.