

Zwischennutzungen

Städtebauliche Potenziale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften

Nicole Braun

Vollständiger Abdruck der von der Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften der Universität der Bundeswehr München zur Erlangung des akademischen Grades eines

Doktors der Ingenieurwissenschaften (Dr.-Ing.)

genehmigten Dissertation.

Gutachter:

1. Prof. Dr.-Ing. Christian Jacoby
Universität der Bundeswehr München
2. Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Die Dissertation wurde am 15.12.2015 bei der Universität der Bundeswehr München eingereicht und durch die Fakultät für Bauingenieurwesen und Umweltwissenschaften am 20.01.2016 angenommen. Die mündliche Prüfung fand am 04.05.2016 statt.

Vorwort

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen meiner Tätigkeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet Raumplanung und Mobilität an der Universität der Bundeswehr München. Die Wahl des Themas geht im Wesentlichen auf mein Interesse an der städtebaulichen Planung sowie der Stadtentwicklung bzw. -erneuerung zurück. Die räumliche sowie thematische Nähe zu den Forschungseinrichtungen der Bundeswehr und deren infrastrukturellen Planungen haben schließlich zur Schwerpunktsetzung meiner Forschungstätigkeit im Bereich der Konversion militärischer Liegenschaften und deren nachhaltiger Integration in das vorhandene Stadtgefüge geführt.

Gerne möchte ich die Gelegenheit nutzen und mich auf diesem Wege bei all denen bedanken, die mich während der letzten Jahre in vielfältiger Art und Weise unterstützt haben.

Ein besonderer Dank gilt meinem Betreuer Herrn Professor Dr.-Ing. Christian Jacoby, der mir jederzeit bei Fragen zur Verfügung stand und meine Arbeit mit seinen konstruktiven Beiträgen sowie kritischen Fragestellungen stets wertvoll unterstützt hat.

Ein weiterer Dank geht an Herrn Professor Dr.-Ing. Robin Ganser, der großes Interesse an meiner Arbeit gezeigt und sich ohne Zögern bereit erklärt hat, die Erstellung des Zweitgutachtens zu übernehmen.

Darüber hinaus möchte ich auch Herrn Professor Harald Bardenhagen meinen herzlichen Dank für seine Unterstützung und seinen Einsatz aussprechen. Insbesondere bei rechtlichen Fragestellungen aus dem Bauplanungs- sowie Bauordnungsrecht war er ein sehr kostbarer Ratgeber.

Bedanken möchte ich mich weiterhin bei Frau Monika Maucher und ihren Kollegen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in München, die sich Zeit für Expertengespräche genommen und so einen wichtigen Beitrag zur Erstellung meiner Arbeit geleistet haben.

Ebenfalls erwähnen möchte ich all jene Kommunen, die an der deutschlandweiten Befragung zu Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen teilgenommen und somit die Auswertung der Umfrage im Zuge meiner Forschungsarbeit ermöglicht haben. Vielen Dank für das entgegengebrachte Interesse.

Schließlich geht ein großes Dankeschön natürlich auch an meine Familie und meine Freunde, die mir während der letzten Jahre stets mit Motivation sowie insbesondere Geduld und Aufmunterung zur Seite standen.

Vielen herzlichen Dank!

Kurzfassung

Die militärische Standort- und Liegenschaftskonversion stellt eine der größten Herausforderungen für die nachhaltige Raumentwicklung in Deutschland dar. Dies wird insbesondere durch die unterschiedlichen räumlichen, sozialen sowie wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen hervorgerufen. Mit einer erfolgreichen Konversion bietet sich allerdings auch die einmalige Chance zur Umsetzung neuartiger Konzeptionen und Veränderungen im Hinblick auf aktuelle Lebens- und Wirtschaftsbereiche.

Vor diesem Hintergrund bieten insbesondere Teilflächen der Konversionsliegenschaften, die für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, aufgrund des begrenzten Baulandbedarfs aber erst in einer späteren Entwicklungsstufe „aktiviert“ werden können, erhebliche Potenziale für Zwischennutzungen, die bisher häufig nur unzureichend erkannt und genutzt werden. Hier besteht das Erfordernis neuer Ansätze, mit denen Konzepte für Zwischennutzungen als Bausteine einer ganzheitlichen, nachhaltigen Entwicklung der Konversionsflächen aufgestellt und damit aktiv in die umfassenden Nachnutzungskonzeptionen integriert werden.

Negative Effekte, die vor allem mit dem Leerstand von Gebäuden und der Abschaltung von Infrastrukturen verbunden sind (Verfall der baulichen Anlagen, Vandalismus), können mit Zwischennutzungen verhindert bzw. vermindert werden. Temporäre Nutzungen können zur Gesamtwirtschaftlichkeit des Konversionsprojekts beitragen und nicht zuletzt das Standortimage verbessern. Darüber hinaus können Zwischennutzungen Impulse für dauerhafte Nachnutzungen geben bzw. solche nach sich ziehen.

Die aufgezeigten Chancen wurden bisher jedoch aufgrund bestehender Risiken und Vorbehalte, z.B. in Bezug auf baurechtliche Fragen sowie im Hinblick auf die Wahl geeigneter Zwischennutzungsarten für vorhandene Konversionsflächen noch nicht umfassend genutzt. Um die anzustrebende Integration einer Zwischennutzung in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption jedoch erreichen und hierfür eine geeignete Zwischennutzungsart identifizieren zu können, wurde im Laufe dieser Forschungsarbeit das „Bewertungsmodell zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften“ entwickelt. Dieses soll den betroffenen Kommunen zukünftig eine geeignete Hilfestellung bieten.

Mit Hilfe des Modells wird den Kommunen ein proaktives Handeln ermöglicht, das sowohl die direkte Akquise potenzieller Zwischennutzer, als auch die geeignete Reaktion auf Anfragen bzgl. temporärer Nutzungen vereint und damit die Entscheidungsgrundlage zur Realisierung einzelner Interimsnutzungen auf den militärischen Konversionsflächen erleichtert.

Auf diese Weise wird den Konversionsgemeinden aktiv dabei geholfen, ungewünschten Leerstand und Verfall sowie finanzielle Einbußen durch brach gefallene Konversionsflächen zu vermeiden und mit Hilfe von Zwischennutzungen einen „warmen Übergang“ bei der Konversion militärischer Liegenschaften zu ermöglichen.

Abstract

The conversion of military locations and properties represents one of the major challenges of the sustainable spatial development in Germany. This is especially caused by diverse spatial, social and economic structural circumstances. A successful conversion also offers a unique chance to realize new concepts and changes in respect of current areas of life and economic sectors.

Against this backdrop, especially subareas of conversion properties designated for a structural development offer a considerable potential for interim use, although they can only be “activated” at a later stage of development due to the limited land demand. This potential is often insufficiently recognized and utilized. At this point, a demand for new approaches exists, by which concepts for interim use are set up as a component of a holistic, sustainable development of conversion areas. These approaches are thus actively integrated into the comprehensive re-use concepts.

Negative effects, which are particularly related to the vacancy of buildings and the shutdown of infrastructures (dereliction, vandalism), can be prevented or at least be reduced by interim use. Interim use can contribute to the total efficiency of a conversion project and, consequently, improve the image of the site. Beyond that, interim use is able to set impulses for permanent re-uses.

The demonstrated chances were not used comprehensively yet, because of existing risks and restrictions, e.g. concerns about building laws and the choice of convenient interim use types. The “valuation method for identifying appropriate interim use of military properties” was developed in the course of this research work to offer affected communities a suitable assistance. This way they are able to identify a suitable kind of interim use and to achieve the targeted change from an interim use to a permanent concept of re-use.

Using this model, a proactive approach of communities will be facilitated, combining both the direct acquisition of potential intermediate users, as well as the appropriate response to interim use requests. Thus the decision-making basis for the realization of individual interim uses on the military conversion areas will also be facilitated.

In this way, the conversion communities will be actively supported avoiding unwanted vacancy and decay as well as financial losses by conversion areas lying idle. As a result of this interim uses, a “warm transfer” of military properties will be facilitated.

Inhaltsverzeichnis

ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	XI
1. EINLEITUNG	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Methodische Vorgehensweise	5
2. GRUNDLAGEN	11
2.1 Konversion als Aufgabenfeld der nachhaltigen Raumentwicklung	11
2.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung	11
2.1.2 Konversion als Gegenstand der Raumplanung.....	14
2.2 Konversion militärischer Liegenschaften	16
2.2.1 Definition Militärflächenkonversion	16
2.2.2 Auswirkungen der Konversion	18
2.2.3 Entwicklung militärischer Konversionsflächen.....	20
2.2.3.1 Akteure im Konversionsprozess	20
2.2.3.2 Bundeswehrstrukturreform 2011.....	28
2.2.3.3 Phasen im Konversionsprozess militärischer Liegenschaften	31
2.2.3.4 Einflussfaktoren zur Verwertbarkeit der militärischen Konversionsflächen	35
2.3 Zwischennutzungen.....	40
2.3.1 Definition Zwischennutzungen.....	41
2.3.2 Typen und Merkmale von Zwischennutzungen.....	45
2.3.3 Arten von Zwischennutzungen	50
2.3.3.1 Zwischennutzungen durch Wohnen.....	51
2.3.3.2 Zwischennutzungen durch Gewerbe	53
2.3.3.3 Zwischennutzungen durch Grün- und Freiflächen.....	53
2.3.3.4 Zwischennutzungen durch Kunst und Kultur	56
2.3.3.5 Zwischennutzungen durch Freizeit und Sport	58

2.3.3.6	Zwischennutzungen durch Gastronomie	60
2.3.3.7	Weitere Zwischennutzungen	62
2.3.4	Zivile Mitbenutzung militärischer Liegenschaften.....	63
2.3.5	Akteure bei Zwischennutzungen.....	66
2.3.6	Chancen und Risiken von Zwischennutzungen	72
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	77
2.4.1	Ausgewählte bauplanungsrechtliche Instrumente.....	80
2.4.1.1	Baurecht auf Zeit	85
2.4.1.2	Befreiung	87
2.4.1.3	Städtebaulicher Vertrag.....	88
2.4.2	Ausgewählte bauordnungsrechtliche Instrumente	90
2.4.2.1	Baugenehmigung	90
2.4.2.2	Duldung	91
2.4.3	Zivilrechtliche Regelungen	93
2.4.3.1	Zwischennutzungs- bzw. Gestattungsvertrag	93
2.4.3.2	Überlassungs- und Pflegevertrag.....	94
2.5	Förderung von Konversion und	
	Zwischennutzungen	95
2.5.1	Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur	95
2.5.2	Städtebauförderung.....	96
2.5.3	Sonderprogramm Militärkonversion in Bayern	97
2.5.4	Kommunale KonversionsEntwicklungsKonzepte (KEK) in Baden-Württemberg.....	98
2.5.5	Förderprogramme der Europäischen Union	99
2.6	Zwischenfazit	102
3.	BEFRAGUNG ZU ZWISCHENNUTZUNGEN IM	
	RAHMEN DER MILITÄRFLÄCHENKONVERSION IN	
	DEUTSCHLAND	109
3.1	Methodischer Aufbau und Inhalt der	
	Befragung.....	109
3.1.1	Informationen zur Gemeinde	110
3.1.2	Informationen zum Militärstandort	111

3.1.3 Planungsabsichten	111
3.1.4 Zwischennutzungen.....	111
3.1.5 Ansprechpartner und mögliche Projektteilnahme.....	112
3.2 Befragungsergebnisse	113
3.2.1 Allgemeine Erfahrungen mit Zwischennutzungen	114
3.2.1.1 Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf Militärflächen	116
3.2.1.2 Erfahrungen mit zivilen Mitbenutzungen.....	123
3.2.2 Chancen und Risiken von Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen.....	128
3.3 Zwischenfazit	132
4. ANALYSE VON FALLBEISPIELEN ZU ZWISCHENNUTZUNGEN BEI DER KONVERSION VON MILITÄRFLÄCHEN.....	135
4.1 Zwischennutzungen in Deutschland	135
4.1.1 Karfreit-Kaserne, Brannenburg (Bayern)	136
4.1.1.1 Liegenschaftsbeschreibung	137
4.1.1.2 Zwischennutzungen	138
4.1.2 <i>Exkurs</i> - Kasernen als „Unterkünfte auf Zeit“ für Asylbegehrende	142
4.1.2.1 Gesetzesbeschluss zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen	145
4.1.2.2 Kasernen in Bayern als Zufluchtsort für Flüchtlinge	147
4.2 Zwischennutzungen im Ausland.....	149
4.2.1 Zwischennutzungen in der Schweiz.....	149
4.2.2 Zwischennutzungen in England.....	151
4.3 Zwischenfazit	154

5. BEWERTUNGSMODELL ZUR ERMITTLUNG VON ZWISCHENNUTZUNGSPOTENZIALEN	157
5.1 Bewertungsmodell als Bestandteil von Planungsprozessen	160
5.2 Grundstruktur des Bewertungsmodells.....	163
5.3 Bewertungsbausteine.....	166
5.3.1 Phase A – Ausgangslage/Basisdaten.....	166
5.3.2 Phase B1 – Grundeignung	167
5.3.3 Phase B2 – Qualifizierte Eignung	171
5.3.4 Phase C – Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für definierte, abgegrenzte Teilflächen der Liegenschaften	176
5.4 Integration des Bewertungsmodells in Nachnutzungskonzeptionen - Anwendungsbeispiele	179
5.4.1 Standort A – Meßstetten – Zollernalbkaserne.....	181
5.4.1.1 Anwendung des Bewertungsmodells	183
5.4.1.2 Gesamtbewertung	194
5.4.2 Standort B – Heidelberg – Patrick-Henry-Village	196
5.4.2.1 Anwendung des Bewertungsmodells	198
5.4.2.2 Gesamtbewertung	218
5.4.3 Standort C – Fürstenfeldbruck – Fliegerhorst	220
5.4.3.1 Anwendung des Bewertungsmodells	221
5.4.3.2 Gesamtbewertung	246
5.5 Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen.....	248
6. FAZIT UND AUSBLICK	253
7. VERZEICHNISSE.....	263
7.1 Abkürzungsverzeichnis.....	263
7.2 Literaturverzeichnis.....	265

7.3 Presseartikel.....	276
7.4 Rechtliche Grundlagen.....	278
7.5 Internetquellen.....	279
8. ANHANG.....	287
Anhang I: Bundesweite Befragung zur Bedeutung von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften.....	287
1. Fragebogen.....	287
2. Antworten der Befragung.....	297
Anhang II: Zwischennutzungen Karfreit-Kaserne, Brannenburg.....	311
Beispiel eines Zwischennutzungsvertrages.....	311
Anhang III: Bewertungstabellen zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften.....	319

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit	7
Abbildung 2: Nachhaltige Raumentwicklung	12
Abbildung 3: Kooperation der Akteure im Konversionsprozess	20
Abbildung 4: Reduzierung der Dienstposten in Deutschland.....	28
Abbildung 5: Aufbau des Konversionsprozesses	31
Abbildung 6: Einflussfaktoren bei der Konversion militärischer Liegenschaften.....	35
Abbildung 7: Typen militärische Liegenschaften	37
Abbildung 8: Zwischennutzungen im Flächenkreislauf.....	42
Abbildung 9: Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften.....	44
Abbildung 10: Geplante und ungeplante Zwischennutzungen.....	46
Abbildung 11: Temporäre Grünanlage Güterbahnhof Schalke-Süd.....	54
Abbildung 12: UNESCO Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“	57
Abbildung 13: Künstlerkolonie Funkkaserne München.....	58
Abbildung 14: Mellowpark – Skatepark in Berlin-Köpenick.....	59
Abbildung 15: Eingangsbereich der Kultfabrik, München	61
Abbildung 16: Mögliche Entwicklung einer zivilen Mitbenutzung	65
Abbildung 17: Akteure bei Zwischennutzungen.....	66
Abbildung 18: Chancen und Risiken von Zwischennutzungen	72
Abbildung 19: Genehmigung und Realisierung von geplanten Zwischennutzungen	78
Abbildung 20: Planungsrechtliche Fälle bei der Realisierung von Zwischennutzungen	81
Abbildung 21: Rücklaufquote der Befragung.....	113
Abbildung 22: Bedeutung von Zwischennutzungen in Gemeinden, die an der Umfrage teilgenommen haben	114
Abbildung 23: Erfahrungen mit Zwischennutzungen	115
Abbildung 24: Positive und negative Erfahrungen mit Zwischennutzungen	116
Abbildung 25: Existenz von Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen.....	117
Abbildung 26: Beanspruchte Gebäudenutzfläche durch Zwischennutzungen	118
Abbildung 27: Genehmigung von Zwischennutzungen.....	119
Abbildung 28: Genehmigungszeitraum von Zwischennutzungen	120

Abbildung 29: Realisierbarkeit einer Integration von Zwischennutzungen in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen	121
Abbildung 30: Erfahrungen mit der Entwicklung von Zwischennutzungen	122
Abbildung 31: Zivile Mitbenutzungen auf militärischen Konversionsflächen.....	123
Abbildung 32: Realisierung von Zwischennutzungen bei erfolgter Teilfreigabe der Liegenschaft.....	125
Abbildung 33: Zwischennutzungen nach Komplettfreigabe der Liegenschaft	126
Abbildung 34: Zwischennutzungsformen	127
Abbildung 35: Chancen bei der Konversion militärischer Liegenschaften	128
Abbildung 36: Risiken bei der Konversion militärischer Liegenschaften..	129
Abbildung 37: Sonstige Chancen und Risiken von Zwischennutzungen	130
Abbildung 38: Ergebnisse der bundesweiten Erhebung zur Bedeutung von Zwischennutzungen und Handlungserfordernisse.....	132
Abbildung 39: Lagebeschreibung Brannenburg	136
Abbildung 40: Luftbild des Kasernengeländes	137
Abbildung 41: Genehmigung von Zwischennutzungen am Beispiel der Karfreit-Kaserne in Brannenburg.....	139
Abbildung 42: Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland (2014)	143
Abbildung 43: Kasernenareale als Unterkünfte für Flüchtlinge in Bayern	147
Abbildung 44: Gesamträumliche Einordnung "Heyford Park"	152
Abbildung 45: Zwischennutzungen im Planungsprozess - IST-Situation.....	160
Abbildung 46: Zwischennutzungen im Planungsprozess - SOLL-Situation	161
Abbildung 47: Grundstruktur des Bewertungsmodells.....	164
Abbildung 48: Beispielhafte Erhebungsbogen zu den Basisdaten der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“	166
Abbildung 49: Beispielhafter Erhebungsbogen zur Grundeignung (Mindestqualitäten/Ausschlusskriterien) der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“	168

Abbildung 50: Beispielhafter Bewertungsbogen zur Eignungsanalyse II der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“	171
Abbildung 51: Beispielhafter Bewertungsbogen zur Konfliktanalyse der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“	173
Abbildung 52: Bewertungsmatrix zur Konfliktanalyse	175
Abbildung 53: Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für abgegrenzte Teilflächen	176
Abbildung 54: Verwendung geeigneter Zwischennutzungen für definierte Teilflächen	178
Abbildung 55: Lage der Modellkommunen	180
Abbildung 56: Zollernalbkaserne in Meßstetten	181
Abbildung 57: Merkmale der Konversionsfläche „Zollernalbkaserne“	184
Abbildung 58: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"	186
Abbildung 59: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen	187
Abbildung 60: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung"	189
Abbildung 61: Eignungsanalyse II für "Wohnen"	191
Abbildung 62: Eignungsanalyse II für "Freizeit und Sport"	192
Abbildung 63: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"	193
Abbildung 64: Ergebnisse der Gesamtbewertung	195
Abbildung 65: Lage des Patrick-Henry-Villages	197
Abbildung 66: Merkmale der Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“	199
Abbildung 67: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"	201
Abbildung 68: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen	203
Abbildung 69: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung"	205
Abbildung 70: Konfliktanalyse "Gewerbe + Dienstleistung"	206
Abbildung 71: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Gewerbe und Dienstleistung"	207
Abbildung 72: Eignungsanalyse II für "Wohnen"	208
Abbildung 73: Konfliktanalyse "Wohnen"	210
Abbildung 74: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Wohnen"	211
Abbildung 75: Eignungsanalyse II "Soziales"	212
Abbildung 76: Konfliktanalyse "Soziales"	213
Abbildung 77: Eignungsanalyse II "Freizeit und Sport"	215
Abbildung 78: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"	216
Abbildung 79: Ergebnisse der Gesamtbewertung	218

Abbildung 80: Fliegerhorst Fürstenfeldbruck.....	220
Abbildung 81: Merkmale der Konversionsfläche „Fliegerhorst FFB“	224
Abbildung 82: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"	225
Abbildung 83: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen	226
Abbildung 84: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung"	227
Abbildung 85: Konfliktanalyse "Gewerbe + Dienstleistung"	229
Abbildung 86: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Gewerbe und Dienstleistung"	230
Abbildung 87: Eignungsanalyse II für „Wohnen“	231
Abbildung 88: Konfliktanalyse "Wohnen"	232
Abbildung 89: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Wohnen"	233
Abbildung 90: Eignungsanalyse II "Freizeit und Sport"	234
Abbildung 91: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"	235
Abbildung 92: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Freizeit und Sport"	236
Abbildung 93: Eignungsanalyse II für "Kunst und Kultur"	237
Abbildung 94: Konfliktanalyse für "Kunst und Kultur"	238
Abbildung 95: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Kunst und Kultur"	239
Abbildung 96: Eignungsanalyse II für "Soziale Einrichtungen"	240
Abbildung 97: Konfliktanalyse "Soziale Einrichtungen"	241
Abbildung 98: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Soziale Einrichtungen"	242
Abbildung 99: Eignungsanalyse II für "Grün- und Freifläche"	243
Abbildung 100: Konfliktanalyse "Grün- und Freifläche"	244
Abbildung 101: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Grün- und Freifläche"	245
Abbildung 102: Ergebnisse der Gesamtbewertung	246

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Die militärische Standort- und Liegenschaftskonversion stellt eine der größten Herausforderungen für die nachhaltige Raumentwicklung in Deutschland dar. Dies wird insbesondere durch die unterschiedlichen räumlichen, sozialen sowie wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen hervorgerufen. Mit einer erfolgreichen Konversion bietet sich allerdings auch die einmalige Chance zur Umsetzung neuartiger Konzeptionen und Veränderungen im Hinblick auf aktuelle Lebens- und Wirtschaftsbereiche. Die aktuelle Konversionswelle in Deutschland stellt hierfür ideale Ausgangsbedingungen sowie neue Möglichkeitsräume für zukünftige Entwicklungen dar.

In diesem Zusammenhang führt das vom Bundesminister der Verteidigung (BMVg) am 26.10.2011 bekannt gegebene Stationierungskonzept 2011 in den kommenden Jahren zu einer weiteren Freigabe zahlreicher militärischer Flächen. Ergänzend dazu werden auch ausländische Streitkräfte viele Stationierungspunkte in Deutschland aufgeben. Die betroffenen Kommunen stehen nun vor der Herausforderung, geeignete Nachnutzungskonzeptionen aufzustellen.

Bei den aktuell zur Nachnutzung anstehenden Konversionsarealen handelt es sich in der Regel um größere Flächen, die sich vor allem in ländlichen Räumen bzw. Stadtrandlagen befinden. Zur Kompensation der wirtschaftsstrukturellen Effekte der Konversion, aber auch zur Vermeidung des Verfalls von Gebäuden und somit der Minderung der Vermögenswerte besteht dabei in den Gemeinden grundsätzlich der Wunsch zur Entwicklung einer schnellen, optimal auf die Standortbedingungen abgestimmten baulichen Nachnutzung. Sieht man von Einzelfällen mit Großvorhaben und Sondernutzungen ab, erweist sich in den überwiegenden Fällen eine zeitnahe bauliche Entwicklung der gesamten Konversionsfläche als nahezu unmöglich. Ursache hierfür ist vor allem die in vielen Regionen zu beobachtende geringe bzw. rückläufige Baulandnachfrage. In der Konsequenz können große Konversionsflächen bei stagnierenden regionalen Immobilienmärkten regelmäßig nur in Teilen und nur sukzessiv einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden. Dieses Vorgehen trägt auch der hohen Komplexität des Konversionsprozesses und den begrenzten Planungskapazitäten in den Konversionsgemeinden Rechnung.

Teilflächen, die in einem Nachnutzungskonzept für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, jedoch vor dem Hintergrund des begrenzten Baulandbedarfs erst in einer späteren Entwicklungsstufe „aktiviert“ werden können, bergen jedoch erhebliche Potenziale für Zwischennutzungen, die bisher häufig nur unzureichend erkannt und genutzt werden. Hier besteht das Erfordernis neuer Ansätze, mit denen Konzepte für Zwischennutzungen als Bausteine einer ganzheitlichen, nachhaltigen Entwicklung der Konversionsflächen aufgestellt und entsprechend in die umfassenden Nachnutzungskonzeptionen integriert werden.

**Konversion in
Deutschland**

**Weitere Freigabe
von militärischen
Flächen**

**Herausforderungen
der Konversion**

**Potenziale für
Zwischennutzungen**

Mit der temporären Nutzung von (Teil-) Flächen werden die Chancen erhöht, ein Brachfallen von Konversionsflächen zu vermeiden und damit einen „warmen Übergang“ zwischen militärischer und ziviler Nutzung zu ermöglichen. Negative Effekte, die insbesondere mit dem Leerstand von Gebäuden und der Abschaltung von Infrastrukturen verbunden sind (Verfall der baulichen Anlagen, Vandalismus), können mit Zwischennutzungen verhindert bzw. vermindert werden. Temporäre Nutzungen können zur Gesamtwirtschaftlichkeit des Konversionsprojekts beitragen und nicht zuletzt das Standortimage verbessern. Zwischennutzungen können weiterhin Impulse für dauerhafte Nachnutzungen geben bzw. solche nach sich ziehen. Sie können sich auch auf Freiraumnutzungen beziehen, bis hin zum „Naturschutz auf Zeit“. Darüber hinaus kann mit dem Einsatz von Zwischennutzungen ein Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung geleistet werden.

Die aufgezeigten Chancen wurden bisher jedoch aufgrund bestehender Risiken und Vorbehalte, z.B. in Bezug auf baurechtliche Fragen, noch zu wenig genutzt. Hier gilt es Chancen und Risiken von Zwischennutzungen in Konversionsprozessen anhand von Fallbeispielen klarer herauszuarbeiten, um damit entsprechende Potenziale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften zukünftig besser nutzen zu können.

1.2 Zielsetzung

Die Revitalisierung militärischer Brachflächen ist seit den 1990er Jahren in der Diskussion von Wissenschaft und planerischer Praxis. Die Forschung nimmt dabei meist eine landes- und bundesweite Perspektive ein. Als Beispiele hierfür lassen sich das Projekt REFINA-KoM¹ des BMBF sowie das ExWoSt-Programm „Bewältigung struktureller Leerstandsprobleme“ des BMVBS/BBSR² anführen.

Das Bundesland Bayern hat im Zuge des bayerischen Städtebauförderungsprogramms beispielsweise ein so genanntes „Sonderprogramm Militärkonversion“³ ins Leben gerufen, mit Hilfe dessen Städte und Gemeinden aktiv bei der Bewältigung der Konversion in finanzieller und fachlicher Sicht unterstützt werden.

Auf Ebene des Landes Baden-Württemberg wurden ebenfalls Maßnahmen ergriffen und im Zuge der neuerlichen Umstrukturierung der Bundeswehr im Jahr 2011 durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz der „Handlungsleitfaden für die Erstellung von Kommunalen

¹ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften. Schlussbericht Konzeptionsphase; in: Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung 4/08.

² Vgl. Internetauftritt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2012/Konversion/01_Start.html?nn=419198; Zugriff: 03.02.2014.

³ Vgl. Internetauftritt der Bayerischen Staatsregierung; aufgerufen unter: <http://www.bayern.de/bayerisches-sonderprogramm-militaerkonversion/>, Zugriff: 31.07.2015.

Konversions-Entwicklungs-Konzepten (KEK)⁴ herausgegeben. Dieser integriert die Ergebnisse einer Kurzstudie zu möglichen Auswirkungen von Truppenabzügen der Bundeswehr⁵ und einer IREUS-Studie zu ökonomischer Wettbewerbsfähigkeit sowie sozialer Kohäsion der ländlichen Räume in Baden-Württemberg.⁶ Dabei soll er insbesondere den Kommunen eine gezielte Hilfestellung bieten, die Herausforderungen der Konversion erfolgreich zu bewältigen.

Darüber hinaus wurden bis dato auch in anderen Bundesländern entsprechende Konversionsprogramme aufgelegt, die die Bedeutung der Konversion für die Stadtentwicklung nur einmal mehr herausstellen.⁷

Zwischennutzungen können in diesem Zusammenhang wesentliche Potenziale für die Erreichung eines erfolgreichen Konversionsprozesses in den Kommunen darstellen. Allerdings werden Interimsnutzungen in der aktuellen Konversionsforschung noch nicht umfassend und ausführlich genug behandelt, sodass sich hier weiterer Forschungsbedarf erkennen lässt.

In der im Oktober 2011 herausgegebenen „Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement“⁸ am Institut für Verkehrswesen und Raumplanung der Universität der Bundeswehr München wurde das Thema Zwischennutzungen zwar aufgegriffen, konnte jedoch in der umfassenden Behandlung der Konversionsaufgaben nicht vertiefend bearbeitet werden. Das der Arbeitshilfe zugrunde liegende Forschungsprojekt zeigte jedoch, dass gerade bei der Handlungsoption Zwischennutzungen noch erhebliche ungenutzte Potenziale in der Konversionspraxis zu erwarten, aber auch große Unsicherheiten hinsichtlich der konzeptionellen und planungsrechtlichen Handhabung in Konversionsprozessen zu überwinden sind.

Ein ähnliches Bild zeigt sich im „Praxisratgeber Militärkonversion“, der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zwei Jahre später herausgegeben wurde und die Möglichkeit der Realisierung von Zwischennutzungen im Konversionsprozess lediglich kurz anschnidet, jedoch nicht vertiefend betrachtet.⁹

⁴ Vgl. Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2012): Handlungsleitfaden für die Erstellung von Kommunalen KonversionsEntwicklungsKonzepten (KEK), Stuttgart.

⁵ Vgl. Internetauftritt der Prognos AG; aufgerufen unter: http://www.ml.r.baden-wuerttemberg.de/Konversion_gefragt_sind_Konzepte/106351.html; Zugriff: 27.01.2014.

⁶ Vgl. Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) (Hrsg.) (2011): Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Stuttgart, S. 72.

⁷ Vgl. z.B. Staatskanzlei Rheinland-Pfalz (2014): Bericht der Landesregierung über die Umsetzung des Konversionsprogramms des Landes zur Bewältigung der Folgen des Truppenabzugs in den Jahren 2012 und 2013, S. 48ff.

⁸ Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg.

⁹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin.

Wesentliche Ziele der Arbeit

Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Forschungsarbeit durchgeführt, mit der Bausteine zur Integration von Zwischennutzungen in eine nachhaltige Nachnutzungskonzeption erarbeitet werden. Damit werden Potenziale für Zwischennutzungen proaktiv in den Planungsprozess eingebunden und in Kombination mit der angestrebten dauerhaften Nachnutzung als konzeptionelle Einheit erarbeitet. Dabei muss ein wesentliches Ziel der Arbeit darin liegen, „die Etappen formeller Planung (Wettbewerb, städtebaulicher Rahmenplan, Bebauungsplan) mit den Phasen informeller Aktivierung (Ansiedlung und Kultivierung temporärer Nutzungen) zu synchronisieren.“¹⁰

Forschungsfragen

Im Zuge dieser Arbeit sollen die folgenden **zentralen Forschungsfragen** näher analysiert und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert werden:

- „Zwischennutzungen = Hemmnisse bei der Konversion militärischer Liegenschaften“ – Wahrheit oder Mythos?
- Wie kann ein Wandel vollzogen werden, der Zwischennutzungen weniger als Hemmnis und mehr als Chance zur Revitalisierung und Weiterentwicklung brach gefallener Areale definiert?
- Wie lassen sich Zwischennutzungen konzeptionell als Bausteine in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption integrieren?
- Wie können bestehende Risiken von bzw. Vorurteile und Potenziale gegenüber Zwischennutzungen ermittelt sowie bei der Erstellung und Umsetzung von Nachnutzungskonzeptionen berücksichtigt werden?
- Welche Erfordernisse der Investorenansprache und Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben sich bezüglich potenzieller Zwischennutzungen?
- Welche Erfordernisse ergeben sich daraus für eine Weiterentwicklung des planungs- und baurechtlichen Instrumentariums?

Eine gezielte Einbindung von potenziellen Zwischennutzungen in eine Nachnutzungskonzeption bedingt eine offene/langfristige strategische Nachnutzungsperspektive. Die zu erarbeitende Nachnutzungskonzeption sollte deshalb in ihrer strategischen Ausrichtung flexibel genug für zukünftige Nutzungsbedarfe und Investoreninteressen (einschl. Zwischennutzer) sein, aber auch konkret genug für die politische Entscheidungsfindung, Bürgerbeteiligung und Investorenansprache (Marketing).

¹⁰ Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Misselwitz Philipp (2013): urban catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin, S. 221.

Zwischennutzungen sollen zukünftig nicht als „Notlösung“ definiert werden, sondern sind vielmehr als Chance, auch für die Entwicklung neuer, dauerhafter Nachnutzungsmöglichkeiten zu begreifen.

Interimsnutzungen können somit eine sinnvolle Alternative zu einem Brachfallen einzelner Flächen darstellen, demzufolge auch losgelöst von einer dauerhaften Nachnutzungsplanung positive Wirkungen entfalten.

Darüber hinaus können Zwischennutzungen aber auch in einen ganzheitlichen Planungs- und Entwicklungsprozess militärischer Konversionsflächen aktiv eingebunden werden und die damit verbundenen Chancen (Bspw. die gewünschte Verstetigung einer Zwischennutzung) nachhaltig fördern. Sie leisten demnach einen grundlegenden Beitrag zum Flächensparen bzw. zur nachhaltigen Entwicklung.

Hierzu soll diese Forschungsarbeit einen wesentlichen Beitrag leisten und in erster Linie von der Konversion betroffenen Kommunen eine geeignete Hilfestellung bieten, den gesamten Prozess erfolgreich zu bewältigen.

1.3 Methodische Vorgehensweise

Als zentrale Bausteine der Forschungsarbeit werden vorhandene Fallbeispiele im Umgang mit Zwischennutzungen qualitativ ausgewertet sowie ein Bewertungsmodell zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für bestimmte militärische Liegenschaften erarbeitet. Dieses Modell wird schließlich anhand konkreter Fallbeispiele exemplarisch angewendet.

Im Mittelpunkt steht dabei die Art und Weise einer Integration der Zwischennutzungen in den Erarbeitungsprozess und die inhaltliche Struktur von Nachnutzungskonzeptionen. Dabei soll die Erstellung von integrierten Entwicklungsszenarien, die die Entwicklungsbedarfe abschätzen und die Potenziale für Zwischennutzungen in geeigneter Weise berücksichtigen, als erste Stufe von Nachnutzungskonzeptionen vertiefend untersucht werden. Damit einhergehend besteht die Notwendigkeit der Ermittlung aktueller Hemmnisse und Hindernisse bei einer erfolgreichen Realisierung von Zwischennutzungen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere vorhandene Planungs- und Förderinstrumente auf ihre Effektivität hin zu untersuchen und ggfs. notwendige Optimierungsmöglichkeiten der betreffenden Instrumente aufzuzeigen. Ebenso spielt die Wahl einer geeigneten Partizipationsform eine wesentliche Rolle für den Erfolg von Zwischennutzungen. So sollten nicht nur betroffene Bürger, sondern auch potenzielle Zwischenutzer frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden sowie über den Charakter deren zweckmäßiger Einbindung nachgedacht werden.

Als wesentliche Datengrundlage hinsichtlich deutschlandweiter Haltungen sowie Erfahrungen gegenüber Zwischennutzungen sowie potenzieller Nachfragestrukturen hinsichtlich einer zukünftigen Realisierung temporärer Nutzungen, wird eine Befragung von der Konversion militärischer Liegenschaften betroffener Kommunen durchgeführt und ausgewertet.

**Schwerpunkte
der Arbeit**

**Wesentliche
Arbeitsschritte**

Darüber hinaus werden Best-Practice-Beispiele aus dem europäischen Raum mit in die Untersuchung eingebunden und damit ein Gesamtüberblick, bzw. eine Gesamteinschätzung des Themas, auch über die Grenzen Deutschlands hinaus, gewährleistet.

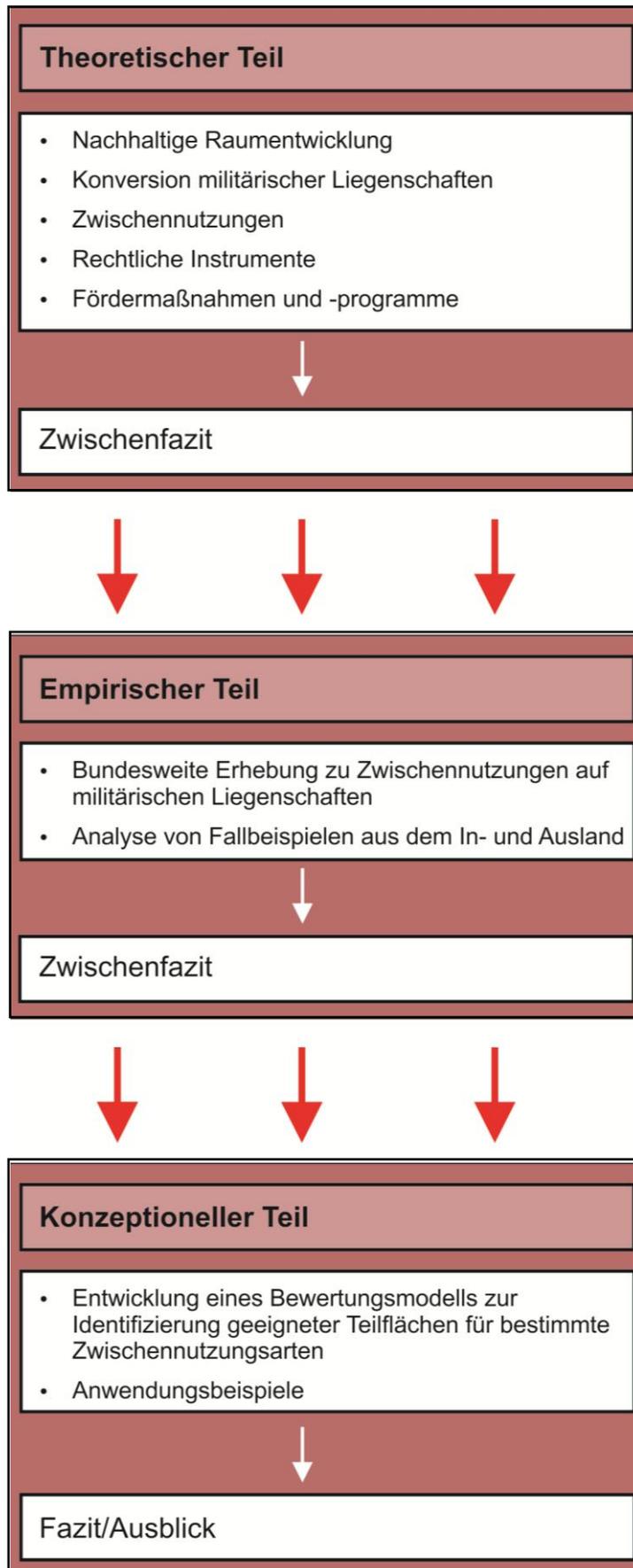
Die methodische Vorgehensweise für diese Forschungsarbeit umfasst im Wesentlichen die folgenden Elemente:

- Durchführung einer umfassenden Literaturanalyse im Bereich aktueller Konversionsforschung mit dem Schwerpunkt „Zwischennutzungen“.
- Erhebung bundesweiter Erfahrungen von Kommunen im Umgang mit Zwischennutzungen sowie zivilen Mitbenutzungen auf Brachflächen, insbesondere militärischen Konversionsliegenschaften.
- Darstellung und Bewertung bereits realisierter Zwischennutzungskonzeptionen für Konversionsflächen im Sinne von „guten Beispielen“ aus ausgewählten Konversionsgemeinden.
- Identifizierung möglicher Standorttypen zur Realisierung von Zwischennutzungen im Zuge eines umfassenden Konversionsprozesses.
- Relevanzprüfung der Phasen des Konversionsprozesses im Hinblick auf die Integration von Zwischennutzungen (Bestandsanalyse, Entwicklungsszenarien, Nachnutzungskonzept, Bebauungsplan, etc.) in Nachnutzungskonzeptionen.
- Entwicklung eines Bewertungsmodells für Kommunen zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungen und deren Integration in langfristige Nachnutzungskonzeptionen für freigegebene militärische Liegenschaften.
- Praktische Anwendung des Bewertungsmodells anhand ausgewählter Fallbeispiele.

Aufbau der Arbeit

Der formale Aufbau der Arbeit richtet sich hierbei nach den soeben beschriebenen Arbeitsschritten. Die schriftliche Ausarbeitung lässt sich in drei wesentliche Teile gliedern (vgl. Abbildung 1):

- Theoretischer Teil: Literaturanalyse,
- Empirischer Teil: Befragung und Fallstudien,
- Konzeptioneller Teil: Entwicklung und exemplarische Anwendung des Bewertungsmodells.

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit

Eigene Darstellung.

Theoretischer Teil

Der theoretische Teil der Arbeit stellt eine qualitative Auswertung vorhandener Fachliteratur zu den betreffenden Themenfeldern Nachhaltige Raumentwicklung, Konversion (insbesondere die Konversion militärischer Liegenschaften) sowie Zwischennutzungen dar. Er fungiert somit als Einführung in den Themenkomplex und gibt den aktuellen Stand der Konversionsforschung wieder. Darüber hinaus lassen sich aus den gewonnenen Erkenntnissen konkrete Handlungserfordernisse für den zukünftigen Umgang mit Zwischennutzungen ableiten (vgl. Kapitel 2.1 bis 2.6).

Empirischer Teil

Im empirischen Teil wird die Evaluierung bundesweiter Erfahrungen im Umgang mit Zwischennutzungen durchgeführt und deren Ergebnisse entsprechend dokumentiert. Bei der Befragungstechnik wird die „quantitative Bewertungsmethode“¹¹ gewählt, die eine Befragung aller von der Konversion betroffener Kommunen in Deutschland ermöglicht (vgl. Kapitel 3.1).

Diese Methode erlaubt es, durch den Versand eines schriftlichen Fragebogens eine Vielzahl an Antworten zu gezielten, vorab definierten Themenfeldern zu erhalten und diese entsprechend zügig auszuwerten. Mit Hilfe der Zusatzoption einer Online-Befragung wird ferner die Wahrscheinlichkeit der Rückläufe erhöht, da dies eine schnelle und einfache Beantwortung sowie die digitale Rücksendung der Antworten ermöglicht und damit in einigen Fällen eventuell zu einer Erhöhung der Teilnahmebereitschaft bei den evaluierten Kommunen führt.

Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit der Ergebnisse wird die Befragung standardisiert durchgeführt. Auf diese Weise werden eine höhere Zuverlässigkeit, eine Reduzierung von Fehlern sowie eine vereinfachte Durchführung der Umfrage gewährleistet. Jedoch wird bei der Erstellung des Fragebogens bewusst darauf geachtet, auch einige qualitative und damit offene Fragen ohne vorgegebene Antwortkategorien in die Erhebung mit aufzunehmen. Auf diese Weise wird das Abdecken einer weiteren Bandbreite an Antwortmöglichkeiten sichergestellt, um somit die Aussagequalität der Befragung zu erhöhen.¹²

Allerdings können erfahrungsgemäß nicht alle potenziellen Risiken und Probleme, die quantitative Befragungstechniken mit sich bringen, von Anfang an ausgeschlossen werden. Die Aussagekraft der Befragungsergebnisse ist sehr stark abhängig von der Anzahl sowie der Qualität der abgegebenen Antworten. Die repräsentative Befragung wird daher durch eine umfassende Literaturanalyse in Kombination mit Experteninterviews entsprechend abgesichert.

Im Anschluss an die Auswertung der schriftlichen Erhebung werden erfolgreich realisierte Fallbeispiele zu Zwischennutzungen aus dem In- und Ausland ergänzend dargestellt und bewertet (vgl. Kapitel 4). In diesen Fällen werden qualitative Methoden in Form von Expertengesprächen angewen-

¹¹ Vgl. Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch, Wiesbaden, S. 165.

¹² Vgl. Ebenda, S. 165.

det, die individuelle Erfahrungen mit Zwischennutzungen sowie potenzielle Probleme und Chancen in geeigneter Weise aufnehmen und auf konkrete Einzelfälle mittels spontaner Nachfragen reagieren können.¹³

Der abschließende konzeptionelle Teil der Ausarbeitung dient dem wesentlichen Ziel und Zweck der Forschungsarbeit, der Entwicklung eines „Bewertungsmodells zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für bestimmte militärische Liegenschaften“ (vgl. Kapitel 5).

Konzeptioneller Teil

Das entwickelte Modell wird schließlich in Form eines Bewertungsverfahrens mittels vorab definierter Checklisten sowie unter Anwendung konkreter Bewertungsregeln eine geeignete Möglichkeit bieten, die Eignung einzelner Teilflächen militärischer Liegenschaften für bestimmte Zwischennutzungsarten identifizieren zu können.

Anschließend wird die Anwendung des Bewertungsmodells anhand ausgewählter Beispiele exemplarisch dargestellt und dieses somit aktiv in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen integriert. Die Übertragbarkeit des Modells auf andere Konversionsareale bspw. Gewerbe- oder Industrieflächen wird durch eine methodische sowie inhaltliche Anpassung des Modells auf die jeweilige Problemstellung ermöglicht.

Auf diese Weise werden letztlich eine direkte Verzahnung der Theorie, der Empirie sowie des konzeptionellen Teils und damit eine Verknüpfung der drei wesentlichen Bausteine dieser Forschungsarbeit erzeugt. Die Kriterien zur Entwicklung der empirischen Befragung leiten sich dabei aus den gewonnenen Erkenntnissen der Literaturanalyse ab und dienen insbesondere dazu, die Meinungen bzw. Haltungen hinsichtlich Zwischennutzungen aus der Literatur heraus zu überprüfen. Ferner beruhen die Kriterien der entwickelten Bewertungsmethodik auf den entsprechenden Ergebnissen und Erkenntnissen der vorab durchgeführten theoretischen sowie empirischen Analysen. Das Bewertungsmodell ist demzufolge in der Anwendung auf die Mehrheit an Konversionsfällen ausgelegt und soll diesen entsprechend gerecht werden.

¹³ Vgl. Ebenda, S. 164.

2. Grundlagen

2.1 Konversion als Aufgabenfeld der nachhaltigen Raumentwicklung

Das Themenfeld der „Konversion“ stellt einen wesentlichen Bestandteil der nachhaltigen Raumentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund ist es von zentraler Bedeutung, das Zusammenspiel der beiden Themenfelder sowie insbesondere deren Wirkungsweisen zu Beginn der Arbeit näher zu beleuchten. Dabei wird ein wesentlicher Fokus auf den Bereich der Konversion militärischer Liegenschaften gelegt.

2.1.1 Nachhaltige Raumentwicklung

Der Nachhaltigkeitsbegriff hat seinen Ursprung in der Forstwirtschaft und wurde 1713 in dem Werk „Sylvicultura oeconomica“ von Hans Carl von Carlowitz das erste Mal formuliert. In dieser Veröffentlichung wird der nachhaltige Betrieb von Forst- und Landwirtschaft thematisiert, d.h., natürliche Ressourcen sollen so bewirtschaftet werden, dass deren langfristige Erhaltung auch für kommende Generationen gewährleistet bleibt. Hans Carl von Carlowitz gilt demzufolge als der eigentliche Begründer des forstwirtschaftlichen Nachhaltigkeitsbegriffes.¹⁴

Der Begriff der „Nachhaltigkeit“

Der Begriff der „Nachhaltigen Entwicklung“ wurde später in den englischen Sprachgebrauch („sustainable development“) übersetzt und grundlegend als „integrierter Lösungsansatz zur Behebung vorwiegend ökologischer Probleme“ definiert.¹⁵ Im Laufe der Zeit wurde das Verständnis hinsichtlich des Begriffes zur *dauerhaften Entwicklung*, bzw. zur *nachhaltigen*, später auch zur *zukunftsfähigen Entwicklung* ausgeweitet. Demzufolge beinhaltet die Entwicklung nicht nur ökologische, sondern auch gesellschaftspolitische Zielvorstellungen.¹⁶

Im Zuge der Entwicklung der Agenda 21 wurde der Begriff der Nachhaltigkeit schließlich nochmals erweitert und folgendermaßen definiert:

„Die Erweiterung des Begriffes der Nachhaltigkeit auf die „nachhaltige Entwicklung“ zielt allgemeiner auf eine ausgewogene (also wirtschaftliche, soziale und Umweltbelange gleichermaßen berücksichtigende) und langfristig tragfähige (also ressourcenschonende) Entwicklung aller Lebensbe-

¹⁴ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft; aufgerufen unter: <http://www.forstwirtschaft-in-deutschland.de/jubilaeumsjahr/nachhaltigkeit/>, Zugriff: 29.04.2015.

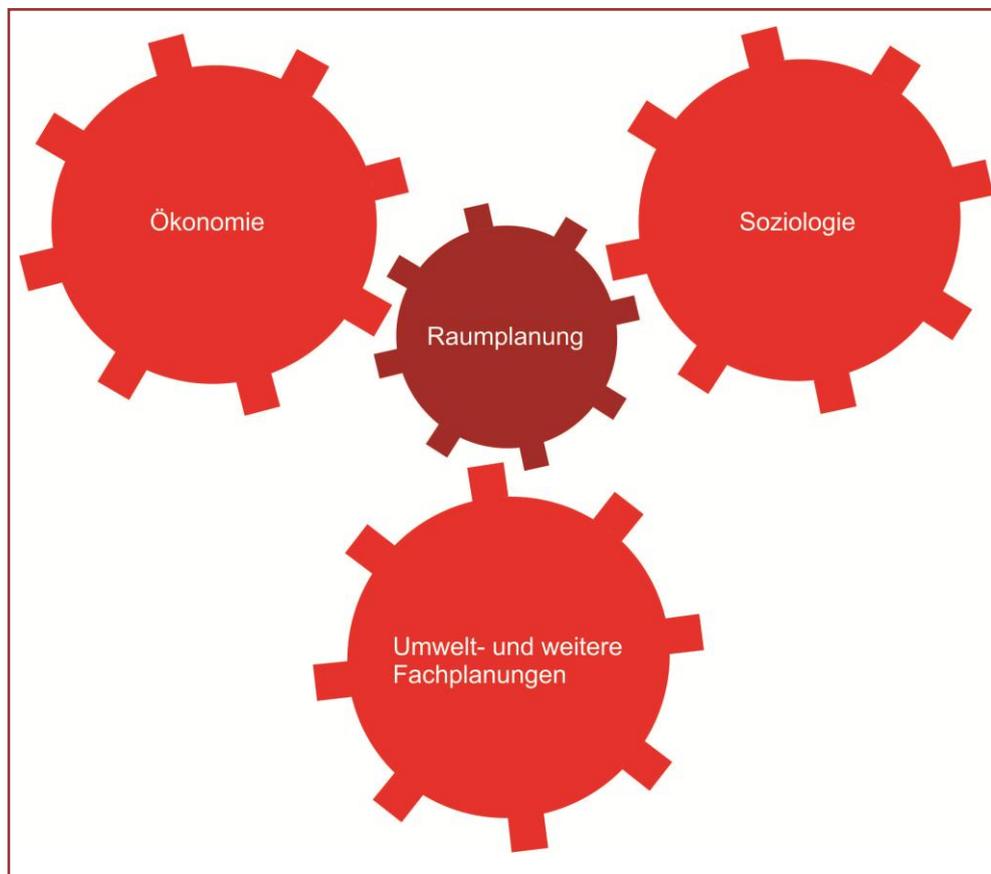
¹⁵ Vgl. Wegener, Michael; Spiekermann, Klaus (2000): Nachhaltige Raumentwicklung: Konzept für ein interdisziplinäres Forschungsprogramm; in: Raumforschung und Raumordnung, Nr. 58 (5), S. 406-417.

¹⁶ Vgl. Ebenda.

reiche.“¹⁷ Der heutige Begriff der nachhaltigen Entwicklung umfasst demnach im Kern die drei Bereiche, Ökologie, Ökonomie und Soziologie, die das so genannte „Nachhaltigkeitsdreieck“ darstellen.¹⁸

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung werden die genannten Disziplinen um den Faktor „Raumplanung“ als nachhaltigkeitsrelevanter Gesichtspunkt erweitert. Sie sollen dabei die Entwicklung gemeinsam steuern und somit eine nachhaltige und zukunftsfähige Raumentwicklung gewährleisten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Nachhaltige Raumentwicklung



Eigene Darstellung.

Dimensionen der Nachhaltigkeit

Der Bereich der **Ökologie bzw. Umwelt** zielt in erster Linie auf die Erhaltung der natürlichen Artenvielfalt sowie der natürlichen Ressourcen ab. Dies beinhaltet das ursprüngliche Verständnis von Nachhaltigkeit im Sinne einer ressourcenschonenden Forst- und Landwirtschaft, welches zu Beginn des Kapitels bereits angesprochen wurde. Hierbei geht es in erster Linie

¹⁷ Internetauftritt der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL; aufgerufen unter: <http://www.arl-net.de/lexica/de/nachhaltigkeit-nachhaltige-raumentwicklung>, Zugriff: 31.07.2014.

¹⁸ Vgl. z.B. Corsten, Hans; Roth, Stefan (2012): Nachhaltigkeit. Unternehmerisches Handeln in globaler Verantwortung, Wiesbaden, S. 2.

um den Schutz des Naturhaushaltes und damit einhergehend insbesondere um den Schutz der Grün- und Freiflächen. Diese sollen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung und Entwicklung von Bebauung so weit wie möglich freigehalten werden. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie zur Gesundheitsvorsorge von großer Bedeutung.

Das Themenfeld der **Ökonomie** und somit die wirtschaftliche Entwicklung spielt für die Nachhaltigkeit ebenfalls eine wesentliche Rolle. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, wie sich die zukünftige Herstellung sowie das Angebot von Produkten und Dienstleistungen darstellen und wie diese verteilt werden. Denn „Ökonomisches Wachstum ohne Effizienzsteigerungen und Umwelttechnik führt zu mehr Ressourcenverbrauch und stärkeren Emissionen.“¹⁹

Nachhaltigkeit im **gesellschaftlichen Kontext** gesehen, bezieht sich in erster Linie auf die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie der Bürgerrechte für alle Regionen und Menschen gleichermaßen. Verteilungsprobleme von Ressourcen führen stets zu großen sozialen Spannungen innerhalb der Gesellschaft, sodass langfristige Entwicklungen auf eine Erhöhung der Verteilungsgerechtigkeit ausgelegt werden müssen.²⁰

Dem Grundprinzip der Nachhaltigkeit liegt damit eine integrierte Betrachtung der ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Entwicklungen zu Grunde, die gegenseitig zu berücksichtigen sind und nicht gegeneinander ausgespielt werden dürfen. Dabei sind nicht nur aktuelle Entwicklungen zu betrachten, sondern stets auch die Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen im Fokus zu sehen: „Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“²¹

Die zentrale Aufgabe der **Raumplanung** besteht dabei darin, im Sinne des Leitbildes der Nachhaltigen Raumentwicklung zu handeln, somit die räumliche Entwicklung in Deutschland gezielt zu steuern. Mit Hilfe verschiedener **Umwelt- sowie weiterer Fachplanungen** sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen gegebenen, ökologischen Funktionen in Einklang gebracht werden, um damit eine ausgewogene sowie dauerhafte Ordnung erreichen zu können.²²

¹⁹ Wegener, Michael; Spiekermann, Klaus (2000): Nachhaltige Raumentwicklung: Konzept für ein interdisziplinäres Forschungsprogramm; in: Raumforschung und Raumordnung, Nr. 58 (5), S. 406-417.

²⁰ Vgl. Ebenda.

²¹ WCED – World Commission on Environment and Development (1987): Our Common Future. Oxford, S. 8.

²² Vgl. § 1 Abs.2 ROG; § 1 Abs. 5 BauGB; Internetauftritt der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL; aufgerufen unter: <http://www.arl-net.de/lexica/de/nachhaltigkeit-nachhaltige-raumentwicklung>, Zugriff: 31.07.2014.

Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

In diesem Zusammenhang hat die Bundesregierung im April 2002 die sogenannte „Nationale Nachhaltigkeitsstrategie“ mit dem Titel „Perspektiven für Deutschland“ verabschiedet.²³ Mit dieser Strategie wird insbesondere das wesentliche Ziel verfolgt, die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern und damit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern. Anhand von 21 Zielen und Indikatoren werden entsprechende Perspektiven für eine Nachhaltige Entwicklung Deutschlands aufgezeigt. Zur Erreichung einer flächensparenden Siedlungs- und Verkehrsentwicklung soll bis zum Jahr 2020 die Inanspruchnahme neuer Freiflächen zu diesem Zweck auf höchstens 30 Hektar pro Tag reduziert werden.²⁴

2.1.2 Konversion als Gegenstand der Raumplanung

Der Begriff „Konversion“

Der Begriff der Konversion entspringt dem lateinischen Verb „convertere“ und bedeutet so viel wie umkehren oder umwandeln.²⁵

Im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung steht Konversion für „die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Nutzungs- oder Naturkreislauf“.²⁶

Die Konversion leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigen Raumentwicklung. Insbesondere dem Optimierungsgebot nach § 1a Abs. 2 BauGB, welches einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert (sog. „Bodenschutzklausel“), wird dadurch gerecht.²⁷

Mittels gezielter Konversionsmaßnahmen kann die räumliche Entwicklung aktiv gesteuert und damit einhergehend die Neuanspruchnahme von Naturraum verhindert, somit ein aktiver Beitrag zur Nachhaltigen Entwicklung geleistet werden. Konversion in der Raumplanung bedeutet demzufolge auch immer die Revitalisierung eines brach gefallenen Areals, welches bereits zu einem früheren Zeitpunkt in den Bereich der Siedlungs- oder Verkehrsfläche gefallen ist.

²³ Vgl. Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin, S. 99f. und 189.

²⁴ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung, Freiberg, S. 10; Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin, S. 99f.

²⁵ Internetauftritt der BauNetz Media GmbH; aufgerufen unter: http://www.baunetzwissen.de/glossar/begriffe/Altbaumodernisierung_Konversion_49633.html, Zugriff: 23.10.2012.

²⁶ Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (2011): Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz. Arbeitshilfe für den Umgang mit Konversionsfällen, Kaiserslautern, S. 6.

²⁷ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärbereichen, Berlin, S. 12.

Erfolgreiche Konversionsmaßnahmen können darüber hinaus erhebliche lokale und regionale Wirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt sowie auf die regionale Wirtschaftskraft entfalten.

Die im Frühjahr 2013 durchgeführte Novellierung des Baugesetzbuches unterstreicht das Ziel der Flächenreduzierung und damit die Stärkung der Innenentwicklung wesentlich und untermauert somit den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, wie dies auch im Baugesetzbuch unter § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ unterstützend festgesetzt wird. Die genannte Innenentwicklungsnovelle des BauGB erteilt demzufolge der Innenentwicklung nunmehr auch durch gesetzliche Regelungen Vorrang vor städtebaulichen Entwicklungen im Außenbereich. Dies trägt wesentlich dazu bei, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiesen“ zu vermeiden und ebenso die Attraktivität und Urbanität der Städte und Gemeinden, auch aus baukulturellen Gesichtspunkten, entsprechend zu erhalten und zu stärken.²⁸

Zur Realisierung dieser Ziele werden die Kommunen per Gesetz dazu verpflichtet, bei der Inanspruchnahme von Freiflächen zu Gunsten neuer Siedlungsfläche zu begründen, weshalb sie neuen Freiraum in Anspruch nehmen und nicht von ihrem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial Gebrauch machen.²⁹

Im Baugesetzbuch wird dies durch die Ergänzung des § 1a Absatz 2 um folgenden Satz dargelegt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

In umfassende Nachnutzungskonzeptionen integrierte Zwischennutzungen tragen hierbei ebenfalls zu einer Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen und damit einhergehend zu einer Revitalisierung ehemals genutzter Liegenschaften bei. Dies stellt eine aktive Unterstützung der Ziele einer Nachhaltigen Raumentwicklung dar.

Novellierung des BauGB 2013

²⁸ Vgl. Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung (2012): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, Berlin, S. 1.

²⁹ Vgl. Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2012): Informationsblatt Nr. 62. Nachverdichtung – der Königsweg gegen den Siedlungsdruck?, München, S. 1.

2.2 Konversion militärischer Liegenschaften

Beitrag der Konversion zur nachhaltigen Entwicklung

Die Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften bietet für viele Kommunen die Chance, das bundesweite Ziel der Nachhaltigkeit und der damit verbundenen Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme aktiv zu unterstützen. Hierbei spielt sowohl die räumliche Lage, als auch die Größe sowie Struktur der militärischen Liegenschaften eine wesentliche Rolle für die Identifizierung potenzieller Nachnutzungsmöglichkeiten (vgl. hierzu auch Kapitel 2.2.3.4).

Demzufolge müssen die unterschiedlichen Strukturräume, in denen sich die jeweiligen Liegenschaften befinden und die damit verbundenen individuellen Probleme eine geeignete Berücksichtigung finden. So ergeben sich in prosperierenden Regionen kaum Probleme, eine städtebauliche Nachnutzung für die brachgefallenen Liegenschaften zu finden. Hingegen nimmt in Regionen, die unter demographischen und wirtschaftlichen Schrumpfbedingungen leiden, die Bauland- und Immobiliennachfrage stetig ab. Demzufolge stellt die Zukunft neue, veränderte Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung dar, die zusätzlich durch die andauernde Finanzknappheit der öffentlichen Haushalte sowohl auf Bundes-, Landes-, als auch Kommunalebene erschwert wird.³⁰

Fokus der Arbeit auf militärische Konversion

Da sich die vorliegende Arbeit in erster Linie mit der Konversion stillgelegter militärischer Liegenschaften befasst, wird im weiteren Verlauf der Fokus auf die Konversion militärischer Liegenschaften gelegt. Zur Einführung in das Thema werden jedoch die grundlegenden Begriffe sowie Anwendungsbereiche über das fokussierte Thema hinaus dargestellt, um das gesamte Spektrum des Themengebietes der Konversion entsprechend fassen bzw. überschauen zu können.

2.2.1 Definition Militärflächenkonversion

Konversion militärischer Liegenschaften

Der Begriff der Konversion wurde seit Beginn der 1990er Jahre, im Zuge der städtebaulichen Planung und Entwicklung, in erster Linie mit der Umnutzung militärischer Flächen in Verbindung gebracht. Dies resultierte vor allem aus den zunehmenden Freigaben militärischer Liegenschaften in Deutschland, im Wesentlichen von russischer, amerikanischer, britischer und französischer Nutzung.

Das Verständnis bezüglich Konversion hat sich jedoch mittlerweile auf weitere Bereiche ausgeweitet. So werden aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels ebenso infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen wie beispielsweise Bahntrassen oder Bahnhöfe³¹ sowie Industrie- und Gewerbe-

³⁰ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 1.

³¹ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2015): Städtebauförderung in Bayern. Bahnflächenkonversion, Themenheft 23, München.

areale aufgegeben bzw. geschlossen, die somit im Anschluss ebenfalls vor der Herausforderung einer Umwidmung und Wiedernutzbarmachung stehen. Nicht zuletzt wirkt sich auch die demografische Entwicklung wesentlich auf die Bedeutung des Konversionsprozesses aus. Vor allem in ländlich geprägten Regionen, die von Überalterung und Abwanderung geprägt sind, ist vermehrt mit Gebäudeleerständen sowie mit Schließungen öffentlicher und infrastruktureller Einrichtungen zu rechnen.³²

Die wesentliche Aufgabe der Militärflächenkonversion besteht in einer zügigen bzw. zeitnahen Wiedernutzbarmachung der bis dato militärischen Areale für eine zivile Folgenutzung. Auf diese Weise sollen sowohl die negativen strukturellen Auswirkungen auf die bestehende Wirtschaftsstruktur in den jeweiligen Regionen gemindert und darüber hinaus die Chancen für eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Die Gemeinden in den eher strukturschwachen Räumen verfolgen damit in erster Linie das Ziel, „die strukturellen Effekte der Militärflächenkonversion durch eine zivile Nachnutzung der Flächen zu mindern bzw. zu kompensieren.“³³ Dies beinhaltet sowohl die wirtschaftliche Kompensation von Arbeitsplatz- und Kaufkraftverlusten, als auch die Schaffung neuer Angebots- und Nachfragestrukturen.³⁴

In den wirtschaftsstarken Regionen hingegen stellen die Konversionsflächen willkommene Möglichkeiten dar, die herrschende Flächen- bzw. Wohnungsknappheit zu kompensieren und neue Flächenpotenziale bereitzustellen.

Darüber hinaus unterstützen vor allem Aspekte wie der Schutz von Natur und Umwelt sowie die Minderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Bedeutung der militärischen Konversion als wichtiges Themenfeld der Raumplanung. So ist gemäß den Änderungen des Bauplanungsrechts durch das EAG BAU im Juni 2004 und damit seit Inkrafttreten des § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB unter anderem die zivile Anschlussnutzung von Militärflächen im Rahmen der planerischen Abwägung ausdrücklich zu berücksichtigen.³⁵

Aufgabe der Militärflächen- konversion

Bedeutung der militärischen Kon- version

³² Vgl. Internetauftritt des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter: <http://konversion.com/konversioncom/?print=1&cHash=3cc3aff4494df2e696f104560986a5fc>, Zugriff: 23.10.2012.

³³ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 9.

³⁴ Vgl. Ebenda, S. 22.

³⁵ Vgl. Stemmler, Johannes (2006): Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bei der Wiedernutzung von nicht mehr für militärische Zwecke benötigten Liegenschaften, ZfBR, Berlin, S. 117.

2.2.2 Auswirkungen der Konversion

Sozioökonomische Auswirkungen der Konversion

Wie bereits dargestellt, sehen sich insbesondere Kommunen in ländlichen Regionen mit den sozioökonomischen Auswirkungen der Aufgabe militärischer Liegenschaften konfrontiert. Im Wesentlichen zählen hierzu folgende negative Entwicklungen:

- Bevölkerungsverluste,
- Beschäftigungsrückgänge,
- Kaufkraftverlust und Auftragswegfall für Unternehmen,
- Rückgang der Steuereinnahmen.³⁶

Vor allem kleine Gemeinden sind von den zu erwartenden Bevölkerungsrückgängen stark betroffen, sodass in diesen Fällen das sich ohnehin (aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung) abzeichnende Schrumpfungphänomen verstärkt wird. Darüber hinaus wird durch die Schließung bzw. Reduzierung der einzelnen Standorte eine Vielzahl an Arbeitsplätzen, vor allem für den Bereich der Zivilbeschäftigten bei der Bundeswehr wegfallen. Dies wiederum erzeugt enorme Auswirkungen auf die Kaufkraft sowie die Auftragszahlen der ansässigen Unternehmen aus Handwerk und Einzelhandel. In beiden Fällen werden sich auch hier deutliche Einbußen bzw. finanzielle Verluste ergeben. „Die Konversion hat demzufolge beschäftigungspolitische Auswirkungen auf Wirtschaftsbereiche, die nicht unmittelbar mit dem Militär in Verbindung stehen.“³⁷

Der durch den Abzug des Militärs eintretende Bevölkerungsrückgang führt weiterhin zu Einbußen im kommunalen Haushalt, da auch militärische Angestellte die Einkommensteuereinnahmen erhöhen und somit in diesem konkreten Fall durch deren Wegfall senken.³⁸

Ziel einer zeitnahen Nachnutzung stillgelegter Militärflächen

Um die genannten negativen Auswirkungen der Konversion einzudämmen, besteht darum die Herausforderung darin, eine schnellstmögliche zivile Nachnutzung für die stillgelegten Militärflächen zu finden, um damit die negativen strukturellen Auswirkungen auf die lokale / regionale Wirtschaftsstruktur abzumildern sowie das Potenzial der Standorte als Beitrag für eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung auszuschöpfen. Auf diese Weise kann eine städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die Wirtschaftsstruktur in den jeweiligen Regionen zukunftsfähig gestaltet werden.³⁹

³⁶ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 20.

³⁷ Ebenda, S. 20.

³⁸ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 13.

³⁹ Vgl. Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (2011): Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz. Arbeitshilfe für den Umgang mit Konversionsfällen, Kaiserslautern, S. 6.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit eine individuell, an die vorhandenen unterschiedlichen Strukturräume angepasste Entwicklungs- bzw. Nachnutzungsstrategie zu erarbeiten und demzufolge den unterschiedlichen Problemen und Möglichkeiten entsprechend begegnen zu können: „Während die großen Städte die Konversion als Chance für eine Entwicklung betrachten und die freiwerdenden Flächen als dringend benötigte Gewerbe- und Wohnbauflächenreserve begrüßen, sind die kleinen Gemeinden personell und finanziell mit der Aufgabe vielfach überfordert.“⁴⁰

Insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungsflächen kann die Konversion einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung dieser und somit zur Erreichung des „30 ha-Ziels“ der Bundesregierung leisten. Ebenso ergeben sich aber auch für den Bereich der erneuerbaren Energien sowie sonstiger Sondernutzungen, wie beispielsweise dem Naturschutz und der Renaturierung von Flächen, wichtige Entwicklungschancen.⁴¹

Die bisherigen Ausführungen verdeutlichen bereits die enorme Bedeutung der Konversion für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und zeigen gleichzeitig die Vielschichtigkeit und Komplexität des Prozesses auf, die die betroffenen Regionen und Kommunen vor neue Herausforderungen stellen.

„Konversion wird also nicht einfach – wie ein Rezept – durchgeführt, sondern ist ein Prozeß, der politisch gestaltet werden muß (...) Daraus folgt, daß Konversion kein einfaches „Umschalten“ ist. Vielmehr sind radikales Umdenken und die Bereitschaft, neue Wege zu gehen, erforderlich.“⁴²

⁴⁰ Bloem, Gabriela (1998): Konversionsprojekte in Hessen – Probleme und Erfahrungen; in: Carmona-Schneider, Juan-J.; Klecker, Peter M.; et.al: Konversion – Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung?, Bonn, S. 9.

⁴¹ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 9.

⁴² Grundmann, Martin (1998): Truppenabbau, Konversion und Möglichkeiten eigenständiger Regionalentwicklung in Deutschland; in: Carmona-Schneider, Juan-J.; Klecker, Peter M.; et.al : Konversion – Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung?, Bonn, S. 49.

2.2.3 Entwicklung militärischer Konversionsflächen

Die Konversion als Prozess

Im Folgenden werden sowohl die von der militärischen Konversion betroffenen Akteure, als auch der Ablauf des Konversionsprozesses näher beschrieben. Auf diese Weise wird ein grundlegender Überblick und Einblick in die Hintergründe und Zusammenhänge des komplexen Prozesses der Umnutzung militärischer Areale und somit deren Überführung in eine zivile Nachnutzung gegeben. Im Anschluss daran werden das aktuelle Stationierungskonzept aus dem Jahr 2011 und die damit einhergehenden Konsequenzen und Folgen für die Raumentwicklung näher beleuchtet.

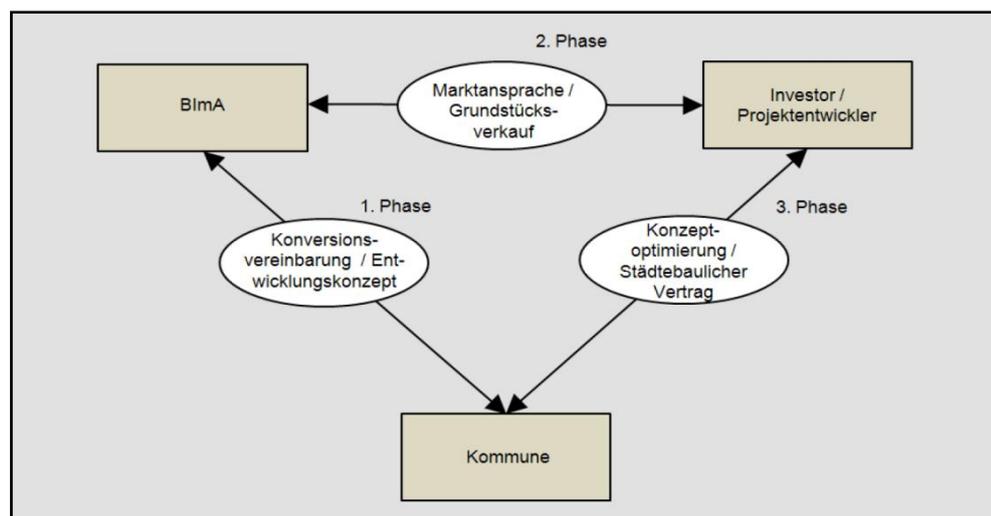
2.2.3.1 Akteure im Konversionsprozess

Kooperation der beteiligten Akteure

Als wesentliche Akteure nach Freigabe der militärischen Liegenschaften lassen sich sowohl die betroffenen Kommunen, auf deren Fläche sich die militärischen Anlagen befinden, als auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Ihrer Funktion als Eigentümerin und Verkäuferin der Liegenschaften sowie potenzielle Investoren bzw. Projektentwickler nennen.

Gemeinsam bilden sie die drei Eckpfeiler im Konversionsprozess (vgl. Abbildung 3). Eine funktionierende Kooperation der Akteure stellt dabei die grundlegende Voraussetzung für die Realisierung einer erfolgreichen Nachnutzungskonzeption und somit einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Planung dar.

Abbildung 3: Kooperation der Akteure im Konversionsprozess



Quelle: Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 31.

Die von der militärischen Konversion direkt betroffenen **Kommunen** nehmen die Rolle eines Hauptakteurs im Konversionsprozess ein, da nach der Stilllegung und Freigabe bzw. Entwidmung der militärischen Liegenschaften die Flächen in die Planungshoheit der jeweiligen Kommune übergehen.⁴³ Somit kann die Gemeinde, unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen, die grundlegende Bodennutzung sowie den Zeitpunkt der Anschlussnutzung entsprechend festlegen. In diesem Zusammenhang wird im Allgemeinen eine schnellstmögliche Realisierung einer geeigneten Folgenutzung angestrebt, um einerseits lange Stillstandzeiten und Verfall der Gebäude zu verhindern und andererseits die kommunale Entwicklung durch neue Möglichkeiten und Chancen voranzubringen: „Denn neben möglichen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen oder funktionalen Aspekten sind mit der Konversion auch die Chancen verbunden, neue Wohn- oder Arbeitsplätze zu schaffen oder der kommunalen Entwicklung mit alternativen Folgenutzungen wie etwa Naherholung, Tourismus, erneuerbare Energien neue Impulse zu geben.“⁴⁴ Darüber hinaus kann die Kommune auch als Käufer bzw. Eigentümerin der Fläche auftreten, sie somit nach deren Freigabe erwerben und entsprechend entwickeln. Hierfür besteht für Kommunen die Option, von ihrem so genannten „Erstzugriffsrecht“ sowie der Möglichkeit eines „verbilligten Erwerbes“ von Liegenschaften Gebrauch zu machen. Die entsprechenden Rahmenbedingungen sowie Anwendungsmöglichkeiten werden im weiteren Verlauf näher dargestellt.

Rolle der Kommune

Der am 1. Januar 2005 gegründeten **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (im Folgenden auch „BlmA“ genannt) obliegt u.a. die Verwaltung aller vorhandenen, von der Bundeswehr genutzten, militärischen Liegenschaften in Deutschland. Die Liegenschaften werden dabei durch die BlmA an die Bundeswehr vermietet. Nach durchgeführter Stilllegung der Militärflächen folgt die Beendigung des bis dato bestehenden Mietverhältnisses zwischen BlmA und Bundeswehr. Das wesentliche Interesse des Bundes als Eigentümer der Liegenschaften besteht nunmehr darin, die Grundstücke schnellstmöglich zum Verkehrswert zu veräußern und somit nach betriebswirtschaftlichen Richtlinien zu handeln, sofern keine andere Bundeseinrichtung einen Bedarf an bestimmten Flächen anmeldet. Ist das der Fall, werden die betroffenen Standorte bevorzugt in eine staatliche Nachnutzung überführt. Die BlmA ist hierbei für die Verwertung der Grundstücke zuständig.⁴⁵

Aufgabe und Funktion der BlmA

Neben der Funktion der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Grundstückseigentümerin der freigezogenen militärischen Flächen der Bundeswehr, nimmt sie diese auch für die stillgelegten Liegenschaften ausländischer Streitkräfte ein. Die Erfahrungen in der Konversion von Liegenschaften gehen dabei noch in die Zeit der Bundesvermögensverwaltung zurück.

⁴³ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 30ff.

⁴⁴ Ebenda, S. 22.

⁴⁵ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2014): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn, S. 2f; Vgl. Gesetzesentwurf des Bundesrates zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 18.07.2012, S. 8.

Nach Angaben der BlmA konnten hierbei seit Beginn der Konversion in Deutschland im Jahr 1990 etwa 65.000 Verkäufe mit einem Gesamtverkehrswert von ca. 17 Mrd. Euro getätigt werden. Des Weiteren konnten etwa 100.000 ha ehemals militärischer Liegenschaften einer neuen zivilen Nachnutzung zugeführt werden.⁴⁶

Die Mitarbeiter der BlmA sind bestrebt, den betroffenen Kommunen bereits vor deren eigentlicher Schließung Informationen über die jeweiligen frei werdenden Liegenschaften zur Verfügung zu stellen. Auf diese Weise kann eine ausführliche und gründliche Planung im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Areale gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang führt die BlmA bereits frühzeitig Gespräche mit Kommunen und potenziellen Investoren, um erste Planungsansätze über die gewünschten Anschlussnutzungen und deren Realisierungsmöglichkeiten zu definieren. Bisherige Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass „die Erfolgsaussichten einer Wiedernutzung einer Konversionsfläche immer dann am höchsten sind, wenn die wesentlichen Akteure (...) die Konversion in kooperativer Zusammenarbeit unterstützen und Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit zeigen.“⁴⁷

Zur vereinfachten Durchführung der jeweiligen Schritte im Zuge des Konversionsprozesses besteht für Kommunen als Kaufinteressenten daher das Angebot von Seiten der BlmA zur Abschließung einer so genannten Konversionsvereinbarung. Mit Hilfe dieser Vereinbarung werden potenzielle Planungsrisiken analysiert sowie kritisch beleuchtet. Auf diese Weise können mögliche Planungsprobleme frühzeitig erkannt und behoben werden, sodass ein für beide Parteien bestmögliches Konversionsergebnis angestrebt werden kann.⁴⁸

Als Eigentümerin der Grundstücke aus militärischer Vornutzung ist es, wie bereits erwähnt, Aufgabe der BlmA, die Liegenschaften grundsätzlich zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert, d.h. zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Des Weiteren strebt sie ein wirtschaftliches Handeln und somit einen zeitnahen Verkauf an, um dadurch die entstehenden Stillstandskosten so niedrig wie möglich zu halten. Zur zügigen Durchführung des Verwertungsprozesses beteiligt sich die BlmA deshalb auch finanziell an einzelnen Planungsschritten, wie beispielsweise notwendigen Voruntersuchungen sowie Standortentwicklungsmaßnahmen. Ebenso ist sie in ihrer Rolle als Grundstückseigentümerin für die ggfs. erforderliche Beseitigung vorhandener Altlasten durch die militärische Nutzung vor dem Verkauf der Liegenschaft zuständig.⁴⁹

⁴⁶ Vgl. Internetauftritt der Zivilarena GmbH; aufgerufen unter: <https://zivilarena.de/index.php/magazine/article/view/13>, Zugriff: 11.03.2013.

⁴⁷ Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 26.

⁴⁸ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2014): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn, S. 1.

⁴⁹ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 22f.

Kooperation mit betroffenen Kommunen

Konversionsvereinbarung

Allerdings ergeben sich häufig Interessenskonflikte zwischen der BlmA als Eigentümerin der Flächen und der betreffenden Kommune mit ihrer Planungshoheit bzw. privaten Investoren als Kaufinteressenten. Hierbei ist die BlmA bestrebt, den bestmöglichen Preis für das Grundstück zu erzielen und demzufolge im Blick auf den Bundeshaushalt möglichst wirtschaftlich zu handeln. Die Kommune hingegen versucht im Sinne des örtlichen Gemeinwohls zu agieren und verfolgt damit das Interesse einer Entwicklung, die sich nicht immer ausschließlich an den betriebswirtschaftlichen Bewertungskriterien und damit an einer wirtschaftlich optimalen Flächenverwertung orientiert. „Eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der regionalen oder kommunalen Zielsetzungen müsse möglich werden, auch wenn dadurch ein geringerer wirtschaftlicher Ertrag erzielt wird, ist ein Kernargument vieler Städte.“⁵⁰

Zu diesem Zweck wurden in den vergangenen Jahren bereits mehrere Anfragen gestartet, um Städte und Gemeinden zukünftig beim Kauf von Konversionsgrundstücken finanziell zu entlasten.

Im Jahr 2011 wurde beispielsweise ein Gesetzesentwurf des Bundesrates zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ausgearbeitet, der genau dieses Argument unterstützen sollte. Demzufolge sollte eine so genannte „Öffnungsklausel“ ergänzt werden, die eine „verbilligte“ Abgabe von Konversionsflächen an die betreffenden Gemeinden ermöglicht. Der Antrag wurde von der Bundesregierung jedoch mit der Begründung abgelehnt, dass diese Maßnahme zu entscheidenden Einnahmeausfällen für den Bundeshaushalt führen würde. Darüber hinaus steht dies dem eigentlichen Ziel der Bundesregierung, die Immobilienverwaltung und -verwertung nach einheitlichen wirtschaftlichen Grundsätzen auszurichten, entgegen.⁵¹

Änderung des BlmA Gesetzes

Ein Antrag des Bayerischen Landtags vom 28.11.2013 besteht schließlich erneut auf die „Kommunalfreundliche Änderung des BlmA-Gesetzes und weiterer Rechtsvorschriften für frei werdende militärische Liegenschaften“. Als wesentliche Forderung ergibt sich hierbei ein uneingeschränktes Erstzugriffsrecht für Kommunen bei der Veräußerung militärischer Liegenschaften. Ebenfalls sollen nicht mehr benötigte Flächen den Kommunen zum Vorzugspreis und somit verbilligt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollen „Möglichkeiten geschaffen werden, bislang unveräußerte Liegenschaften, wie zum Beispiel Turnhallen, gemeinwohlorientiert gegen Zahlung eines kostendeckenden Entgelts nutzen zu können“.⁵²

Demzufolge wird hier nun auch der Berücksichtigung bzw. Einbindung von Interimsnutzungen im Konversionsprozess, zumindest in Ansätzen, erst-

⁵⁰ Internetauftritt der Zivilarena GmbH; aufgerufen unter: <https://zivilarena.de/index.php/magazine/article/view/13>, Zugriff: 11.03.2013.

⁵¹ Vgl. Gesetzesentwurf des Bundesrates zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 18.07.2012, S. 8f.

⁵² Bayerischer Landtag (Hrsg.): Antrag des Bayerischen Landtages vom 28.11.2013: Kommunalfreundliche Änderung des BlmA-Gesetzes und weiterer Rechtsvorschriften für frei werdende militärische Liegenschaften; LT-Drucks. Bayern 17/143.

mals eine direkte Möglichkeit eingeräumt und damit deren potenzielle Realisierung nachhaltig unterstützt.

Der im Dezember 2013 verabschiedete Koalitionsvertrag auf Bundesebene sieht schließlich eine verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften an Kommunen zur Realisierung gemeinwohlorientierter Vorhaben vor. Hierfür wird ein Gesamtvolumen von max. 100 Mio. Euro für die nächsten vier Jahre zur Verfügung gestellt.⁵³

Daraufhin fordert der Bayerische Landtag mit dem Beschluss vom 25.02.2014 die Staatsregierung auf, sich konkret dafür einzusetzen, dass „die Kommunen das Recht erhalten, Konversionsgrundstücke auch unabhängig vom Verwendungszweck zu vergünstigten Konditionen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben, verknüpft mit Nachbesserungsklauseln bzw. Besserungsscheinen für den Fall einer Weiterveräußerung.“⁵⁴

Mit dem Ansatz der Verwendung so genannter Besserungsscheine erhalten die Kommunen zwar die Möglichkeit eines verbilligten Erwerbs der Grundstücke, verpflichten sich allerdings dazu, bei einem Weiterverkauf der Liegenschaft entsprechende Gewinne an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben weiterzuleiten, sodass auf Seiten der BImA die finanziellen Verluste geringer ausfallen, als dies bei reinen Verbilligungsgrundsätzen ohne Besserungsscheine und somit ohne zusätzliche Nachzahlungen der Fall wäre.⁵⁵

Die bereits angesprochene Möglichkeit der verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken an Gebietskörperschaften wurde schließlich in den Bundeshaushaltsplan 2015 übernommen. Einzelheiten hinsichtlich der Verteilung von Zuschüssen etc. sollen in gesonderten Veräußerungsrichtlinien der BImA geregelt werden.⁵⁶

Hierfür wurde im April 2015 eine neue Veräußerungsrichtlinie verabschiedet. Es handelt sich dabei um die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)“.⁵⁷ Sie soll insbesondere dazu dienen bezahlbare Wohnungen sowie Schulen und Kindergärten durch die Kommunen zu realisieren. Darüber hinaus soll hierdurch auch die Unterbringung von Flüchtlingen erleichtert werden (näheres hierzu siehe Kapitel 4.1.2).

⁵³ Vgl. CDU, CSU, SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode, Berlin, S. 80.

⁵⁴ Bayerischer Landtag (Hrsg.): Beschluss des Bayerischen Landtags vom 25.02.2014: Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Konversionsliegenschaften; LT-Drucks. Bayern 17/836.

⁵⁵ Vgl. Fachkommission Städtebau der ARGEBAU (Hrsg.) (2014): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin, S. 24f.

⁵⁶ Vgl. Bundesministerium der Finanzen (2015): Bundeshaushaltsplan 2015. Einzelplan 60. Allgemeine Finanzverwaltung, Berlin, S. 78f.

⁵⁷ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/verbilligung>, Zugriff: 18.05.2015.

Verbilligte Abgabe von Konversionsflächen

Besserungsschein

Veräußerungsrichtlinie der BImA

In der Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken wird vorgesehen, pro Kaufvertrag eine Vergünstigung von 250.000 Euro, aber maximal 50 Prozent des Kaufpreises zu ermöglichen. Wird die Liegenschaft darüber hinaus zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt, wird ein zusätzlicher Nachlass von 100.000 Euro gewährt.⁵⁸ Ebenso werden die Verbilligungsabschläge zusammen auf 80% des Kaufpreises beschränkt. Von der Richtlinie sind alle Kaufverträge betroffen, die ab dem 1. Januar 2015 zwischen der BImA und Gebietskörperschaften sowie privatrechtlichen Unternehmen, Anstalten, Stiftungen, an denen die Gebietskörperschaften mehrheitlich beteiligt sind, geschlossen werden.⁵⁹

Darüber hinaus kann die betreffende Kommune von dem so genannten „Erstzugriffsrecht“ Gebrauch machen und damit eine europaweite Ausschreibung der Flächen an den Meistbietenden verhindern.⁶⁰

Erstzugriffsrecht der Kommunen

Zur Nutzung der Erstzugriffsoption muss das von der Gemeinde geplante Vorhaben im Sinne der künftigen Nutzung zur unbedingten Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit der Vorlage eines Nachnutzungskonzeptes, auf Grundlage dessen eine Wertermittlung des Areals erfolgen kann. Hierzu wird durch einen von der BImA beauftragten, unabhängigen Sachverständigen ein so genanntes Wertgutachten erstellt. Im Anschluss daran werden die Ergebnisse der Kommune mitgeteilt und im positiven Falle im Zuge eines Jahres ein entsprechender Grundstückskaufvertrag geschlossen und demzufolge von dem Erstzugriffsrecht Gebrauch gemacht. Kommt innerhalb von einem Zeitraum von 2 Jahren jedoch kein solcher Vertrag zu Stande, so verfällt das Erstzugriffsrecht und es bestehen keine Vorteile gegenüber anderen Kaufinteressenten.⁶¹

Es existieren somit im Wesentlichen drei grundlegende Verwertungsmodelle für militärische Konversionsgrundstücke:

Verwertungsmodelle

- Die BImA verkauft das Grundstück nach Abstimmung der Nachnutzungsoptionen (Konversionsvereinbarung) an einen oder mehrere private Investoren. Die Investoren schließen mit den betreffenden Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag und übernehmen somit die gesamten Entwicklungsverpflichtungen.
- Die BImA bleibt weiterhin als Eigentümerin bestehen, schließt jedoch mit den zuständigen Kommunen einen Städtebaulichen Ver-

⁵⁸ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2015): Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv), Bonn, S. 6; Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 24.04.2015, Nr. 94: Günstig zu haben. Erding darf mit Preisnachlass für Fliegerhorst-Flächen rechnen, S. R7.

⁵⁹ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2015): Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv), Bonn, S. 6.

⁶⁰ Vgl. Internetauftritt der Zivilarena GmbH; aufgerufen unter: <https://zivilarena.de/index.php/magazine/article/view/13>, Zugriff: 11.03.2013.

⁶¹ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2014): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn, S. 2f.

trag, sodass die Kommunen sich dazu verpflichten, die Erschließung und Entwicklung der Liegenschaften eigenständig durchzuführen und das entwickelte Grundstück nach Umsetzung des Projektes an private Investoren zu verkaufen. Hierbei beteiligt sich die BlmA auf der Grundlage eines abgestimmten Planungs- und Baurechts sowie Kosten- und Erlösprognosen an den gesamten Erschließungs- und Entwicklungskosten.⁶²

- Die BlmA veräußert das Grundstück an die zuständige Gemeinde, die somit von Ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch macht und die betreffenden Liegenschaften eigenständig entwickelt.

Private Investoren

Die Rolle des dritten wesentlichen Akteurs im Konversionsprozess nehmen **private Investoren bzw. Projektentwickler** ein. Sie sind dabei bestrebt, die Liegenschaft zukünftig selbst zu nutzen oder diese nach Fertigstellung des Bauprojektes gewinnbringend zu veräußern. Private investieren jedoch nur dann, wenn sich das Vorhaben aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten lohnt. Wirtschaftliche Einsparungen und eine möglichst günstige Realisierung des Projektes durch niedrige Kaufpreise für die betreffenden Flächen etc. stehen demnach im Mittelpunkt. Demzufolge besteht das Interesse der Investoren und Developer nahezu ausschließlich an der erfolgreichen Realisierung des Projektes und weniger an den übergeordneten Planungsbelangen bzw. den Interessen des Allgemeinwohls.

Bei einer erfolgreichen Realisierung und vorab durchgeführten Marktanalysen kann dies durchaus positiv zur Entwicklung einer Kommune beitragen. Allerdings können negative Rahmenbedingungen, wie ein regionales Überangebot an Flächen oder sehr lange Planungszeiträume die geplante zügige Umsetzung von Vorhaben der Investoren nachteilig beeinflussen bzw. diese sogar von Investitionen abhalten.⁶³

Weitere Akteure

Neben den drei beschriebenen Hauptakteuren bestehen weitere Akteursgruppen, die den Konversionsprozess beeinflussen und lenken.

Hierzu zählen zunächst die jeweiligen **Bundesländer** und deren Ansätze sowie Strategien bei der Konversionsthematik, in denen sich die militärischen Liegenschaften befinden. Gemein ist dabei allen Bundesländern das Ziel des Erreichens einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und damit einer Reduktion der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Ergänzend zu formellen Landesentwicklungs- und Regionalplänen können informelle Entwicklungskonzepte als weitere Planungshilfen erarbeitet werden. Darüber hinaus überwachen die staatlichen Behörden die Vorgaben und Vorschriften der jeweiligen Fachplanungen (Bsp.: Wasser-, Boden-, Natur-, Denkmalschutz etc.).

⁶² Vgl. Ebenda, S. 3.

⁶³ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 38.

Ferner nehmen die Länder auch aus finanzieller Sicht eine wichtige Rolle bei der Konversion ein, da die Bereitstellung und Zuteilung von Fördermitteln als eine grundlegende Voraussetzung der erfolgreichen Realisierung eines Konversionsprozesses gilt. Vor diesem Hintergrund werden häufig zentrale „Konversionsbüros“ in Verbindung mit Konversionsprogrammen auf Initiative der jeweiligen Länder eingerichtet.⁶⁴

Die Ebene der **Landkreise** nimmt insbesondere jene Aufgaben wahr, die über die Leistungsfähigkeit einzelner kreisangehöriger Gemeinden hinausgehen. Hierzu zählen im Wesentlichen Weisungsaufgaben der unteren Naturschutz-, Bodenschutz-, Denkmalschutz-, und Baubehörden.⁶⁵

Bei der Konversion militärischer Liegenschaften erweist sich **eine interkommunale Abstimmung** meist als sehr sinnvoll, insbesondere dann, wenn sich die Liegenschaftsfläche über mehrere Kommunen erstreckt. Darüber hinaus trägt eine regional abgestimmte Prioritätensetzung zu einer nachhaltigen Entwicklung der Konversionsflächen dauerhaft bei.⁶⁶

Das **Regionalmanagement** wird als Ergänzung der formellen Regionalplanung überwiegend von privaten Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen übernommen und unterstützt somit die kommunale Planung. „Die Aufgabe des Regionalmanagements ist es, fachübergreifende Netzwerke aufzubauen, um regionale Stärken und Potenziale für eine Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit zu sichern oder weiter zu entwickeln sowie Schwächen einer Region abzubauen.“⁶⁷

Das **Bundeswehrdienstleistungszentrum** ist in seiner Rolle als örtliche Organisationseinheit (während der militärischen Nutzung) für den Betrieb der jeweiligen Liegenschaft zuständig und verfügt demzufolge über konkrete und detaillierte Informationen zu den vorhandenen Infrastrukturen auf den einzelnen Arealen. Infolgedessen können die Dienstleistungszentren neben der BImA als geeigneter Ansprechpartner im Hinblick auf ein geplantes Konversionsvorhaben und somit auf eine Umnutzung der Liegenschaften dienen.⁶⁸

Organisation und Management

⁶⁴ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 23f.

⁶⁵ Vgl. Internetauftritt des Bundeslandes Schleswig-Holstein; aufgerufen unter: http://www.schleswig-holstein.de/MWAVT/DE/Wirtschaft/Konversion/Konversion_node.html, Zugriff: 04.05.2015.

⁶⁶ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 39.

⁶⁷ Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärflächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 25.

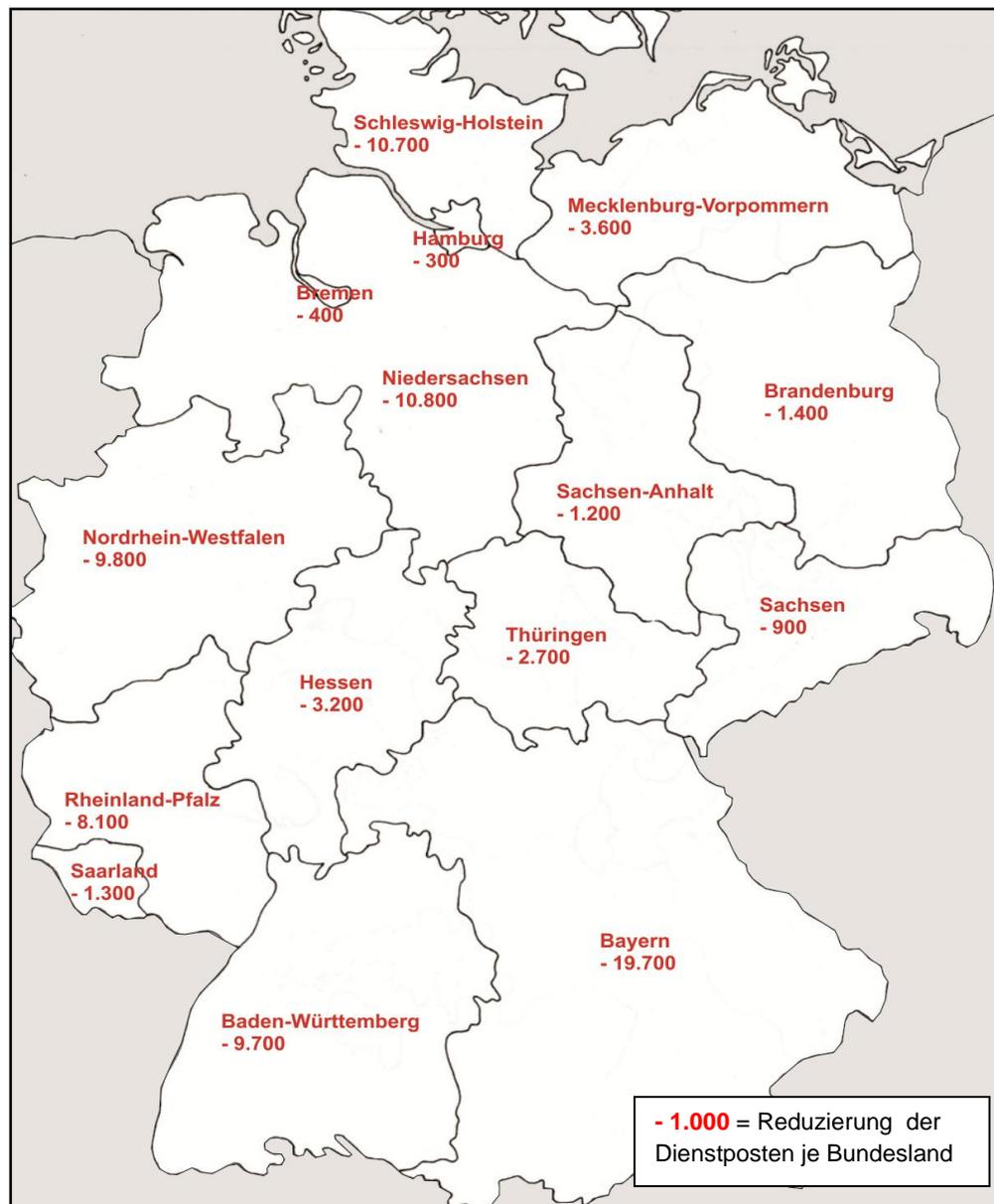
⁶⁸ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums der Verteidigung; aufgerufen unter: http://www.iud.bundeswehr.de/portal/a/iudbw!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP3I5EyrpHK9zNIUIJfJ6Y11kMitVLKk_JqdlvyHZUBAB98IXJ/, Zugriff: 04.05.2015.

Standort- schließungen der Bundeswehr

2.2.3.2 Bundeswehrstrukturreform 2011

Das vom Bundesminister der Verteidigung (BMVg) Thomas de Maizière am 26.10.2011 bekannt gegebene Stationierungskonzept 2011 führt in den kommenden Jahren zu einer Schließung und demnach zu einer Freigabe von bundesweit 31 Standorten der Bundeswehr. Weitere 91 Standorte werden signifikant verkleinert, bzw. um mehr als 50% reduziert sowie 33 dieser Standorte auf weniger als 15 Dienstposten minimiert und nicht mehr als Standort bezeichnet⁶⁹ (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Reduzierung der Dienstposten in Deutschland



Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin.

⁶⁹ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin, S. 17.

Die Neustrukturierung der Bundeswehr (insbesondere mit dem Übergang in eine Freiwilligenarmee) führt damit bundesweit zu einer Reduzierung von ursprünglich 328 auf zukünftig 264 Standorte.⁷⁰

Die so definierte Neuausrichtung der militärischen Standorte im Laufe der nächsten Jahre verfolgt das wesentliche Ziel, „Aufgaben und Fähigkeiten der Bundeswehr den sich verändernden sicherheitspolitischen Rahmenbedingungen anzupassen, die Struktur demographiefest zu gestalten und ein solides finanzielles Fundament für die Zukunft zu schaffen.“⁷¹

Ziel der Neuausrichtung der Bundeswehr

Mit der aktuellen Konversionswelle sehen sich die betroffenen Gemeinden und Regionen nunmehr zum bereits vierten Male mit strukturellen Veränderungen durch die Bundeswehr konfrontiert. Die betroffenen Kommunen stehen somit vor der Herausforderung, geeignete Nachnutzungskonzepte aufzustellen, die eine erfolgreiche Einbindung der neu gewonnenen Flächen, im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsentwicklung, verfolgen.⁷²

Ergänzend zu den bereits angesprochenen Veränderungen und Umstrukturierungsmaßnahmen von Seiten der Bundeswehr werden in den kommenden Jahren auch ausländische Streitkräfte viele Stationierungspunkte in Deutschland aufgeben. Dies betrifft vor allem die Regionen Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen. Hier werden bis 2015 nahezu alle amerikanischen und britischen Militärareale geschlossen. Diese Flächen gehen dann ebenfalls in das Eigentum des Bundes über und stehen vor der Herausforderung einer neuen Nutzungsfindung.⁷³

Insgesamt werden in Deutschland Militärflächen in einer Größenordnung von etwa 1 Prozent der Gesamtfläche der Bundesrepublik in den nächsten Jahren freigezogen und müssen mit Hilfe eines geeigneten Konversionsprozesses entsprechend sinnvoll nachgenutzt werden.⁷⁴ Dies scheint zunächst aufgrund des geringen Prozentwertes von minimaler Bedeutung für die Siedlungsentwicklung, jedoch ergibt sich bei Betrachtung der absoluten Zahlen ein anderes Bild.

Bei einer Gesamtfläche der BRD von 357.138 km²⁷⁵ entfällt eine Flächengröße von knapp 3.571 km² auf bereits freigezogene sowie noch freizuziehende Militärflächen, die einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden können. Vor dem Hintergrund des „30 ha-Ziels“ der Bundesregierung, welches

⁷⁰ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin, S. 17.

⁷¹ Vgl. Ebenda, S. 2.

⁷² Vgl. Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 01.06.2012, Nr. 134, S. 5.

⁷³ Vgl. Internetauftritt DIE WELT; aufgerufen unter: <http://www.welt.de/regionales/stuttgart/article112257904/Konversionsstaedte-muessen-Finanzminister-nicht-fuerchten.html>, Zugriff: 11.03.2013.

⁷⁴ Vgl. Internetauftritt der Zivilarena GmbH; aufgerufen unter: <https://zivilarena.de/index.php/magazine/article/view/13>, Zugriff: 11.03.2013.

⁷⁵ Vgl. Internetauftritt des Umweltbundesamts; aufgerufen unter: <http://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechennutzung/struktur-der-flaechennutzung>, Zugriff: 30.07.2015.

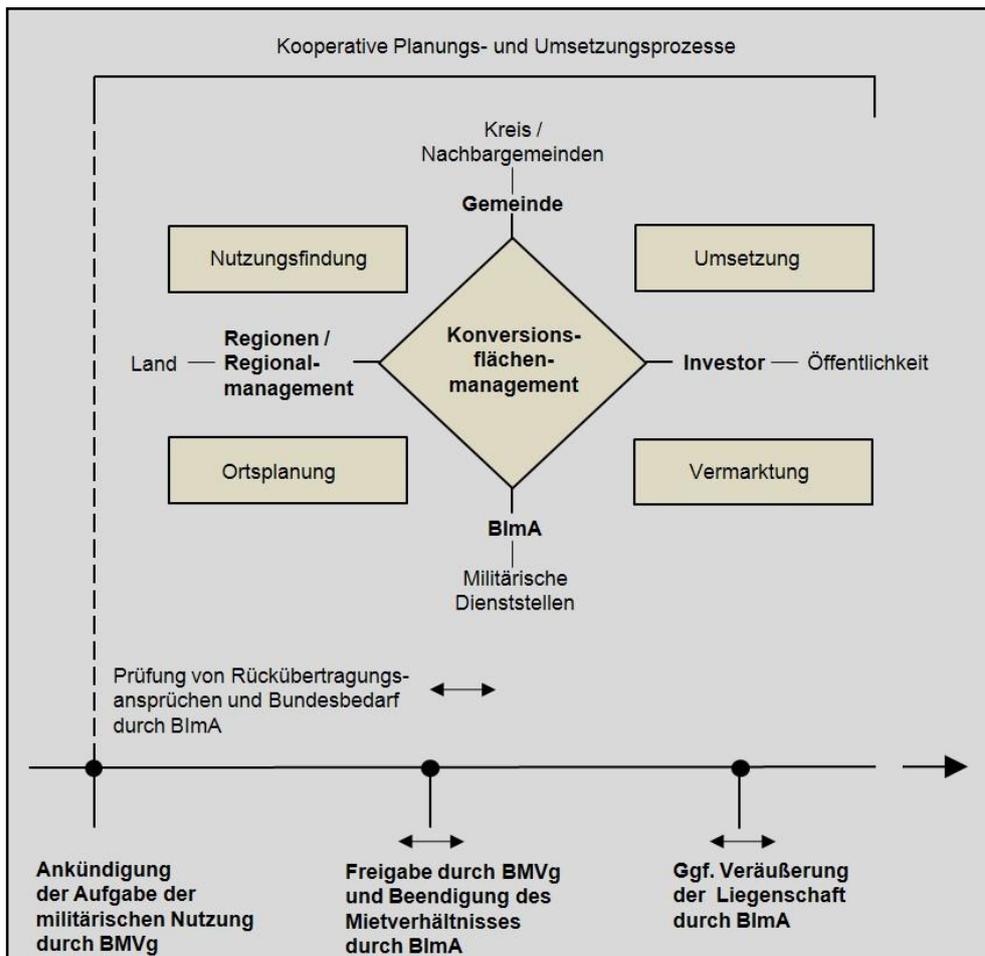
die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken auf 0,3 km² am Tag reduzieren soll, entsteht hier jedoch eine weitaus größere Bedeutung. So könnte theoretisch die gesamte zukünftige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für einen Zeitraum von knapp 33 Jahren durch die zivile Nachnutzung von militärischen Konversionsflächen abgedeckt und damit die Neuinanspruchnahme von Freiflächen verhindert werden.

2.2.3.3 Phasen im Konversionsprozess militärischer Liegenschaften

Die Realisierung eines erfolgreichen Konversionsprozesses und somit einer dauerhaften zivilen Nachnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften setzt sich aus verschiedenen Teilprozessen zusammen, die einerseits teilweise parallel verlaufen und andererseits in einer wechselseitigen Abhängigkeit zueinander stehen.

Teilprozesse einer Konversionsmaßnahme

Abbildung 5: Aufbau des Konversionsprozesses



Quelle: Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 13.

Vor diesem Hintergrund prägen drei wesentliche Eckpfeiler den erfolgreichen Vollzug einer Konversionsmaßnahme (vgl. Abbildung 5):

- Ankündigung der Flächenaufgabe durch das Bundesministerium der Verteidigung,
- Aufgabe der militärischen Nutzung und Beendigung des Mietverhältnisses durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,

- Vermarktung und Verkauf der Standorte durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.^{76 77}

Flächenfreigabe

Der Ursprung jeder Konversionsmaßnahme liegt somit in der Freigabe der entsprechenden Liegenschaften durch das Bundesministerium der Verteidigung. Im Anschluss daran ist die BImA als Eigentümerin und Verwerterin des Grundstückes bestrebt, dieses schnellstmöglich zu veräußern.

Mit der Freigabe der Liegenschaft ändert sich zudem deren rechtlicher Charakter, der vom Fachplanungsrecht des Bundes (§ 37 BauGB) in die Planungshoheit der Gemeinde übergeht. Im Idealfall nimmt die betroffene Gemeinde dabei von ihrem bestehenden Erstzugriffsrecht Gebrauch.⁷⁸

Entwicklungs- konzept der Kommune

Generell ist die Kommune aufgrund ihrer Planungshoheit für die Entwicklung der Liegenschaft und damit einhergehend für die zukünftige Nutzungsfindung zuständig. Hierzu werden in einem ersten Schritt grundlegende Entwicklungsziele erarbeitet, die als „Fundamente“ und übergeordnete Vorgaben für die Planung dienen. Diese Entwicklungsziele münden anschließend in ein so genanntes Entwicklungskonzept. Dieses Konzept stellt eine informelle Basis dar und gibt verschiedene Nutzungsalternativen im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung vor, bzw. schließt bestimmte Nutzungen kategorisch aus. Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wird dabei häufig durch die Auslobung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes begleitet, mit Hilfe dessen die Gemeinde nach geeigneten Umsetzungsmöglichkeiten für die vorgegebenen Rahmenbedingungen sucht.

Eine weitere Notwendigkeit besteht darin, das Entwicklungskonzept an die regionalen Bedingungen, insbesondere an die individuelle Situation auf dem Immobilienmarkt anzupassen und entsprechend zu konkretisieren. Dies bedeutet eine detaillierte Ausarbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen und umfasst damit alle relevanten planerischen Belange. Für Konversionsflächen stellt der Umgang mit bestehenden Anlagen und Infrastrukturen einen wesentlichen Punkt dar, der häufig zu zusätzlichen Problemen, vor allem im Hinblick auf potenzielle Altlasten und deren notwendige Entsorgung, führt.⁷⁹

Das städtebauliche Entwicklungskonzept wird anschließend in den überwiegenden Fällen in Form eines „Städtebaulichen Rahmenplans“ konkretisiert. Dieser Rahmenplan stellt eine Art planerische und organisatorische Zwischenstufe zur formellen Bauleitplanung dar und wird in Abstimmung

⁷⁶ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 13ff.

⁷⁷ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <http://rhein-neckar.bundesimmobilien.de/207413/Ablauf-einer-Konversion>, Zugriff: 23.04.2015.

⁷⁸ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 14.

⁷⁹ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 34ff.

der vorhandenen Akteure wie BImA, Politik, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erarbeitet.⁸⁰

Die Verwirklichung bzw. Umsetzung der im Rahmenplan konkretisierten Planungsziele ist nunmehr Aufgabe der formellen Bauleitplanung. Im Zuge dieser ist es in der Regel zunächst notwendig, den bestehenden Flächennutzungsplan zu ändern und Bebauungspläne für die Neuplanungen aufzustellen. Damit einhergehend sind die notwendigen Maßnahmen mit Hilfe einer ausführlichen Kosten- und Finanzierungsplanung darzustellen sowie entsprechende Erlaubnisse und Genehmigungen für die Realisierung der zivilen Folgenutzungen sowie die Genehmigung der Neu- und Umbaumaßnahmen baulicher Anlagen einzuholen.⁸¹

Die Durchführung der Bauleitplanung obliegt der Gemeinde (Planungshoheit), wie dies in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wie folgt festgesetzt ist:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Es besteht demzufolge eine Planungspflicht, sofern das städtebauliche Konzept eine Aufstellung von Bauleitplänen bedingt.⁸²

Ferner besteht jedoch die Möglichkeit der Kommune, einzelne Verfahrensschritte nicht eigenständig durchzuführen, sondern diese an Dritte zu übertragen. In diesen Fällen wird bspw. häufig die Erschließungsplanung an den betreffenden Investor abgetreten. Die rechtliche Verankerung dieser Maßnahme findet sich in § 4b BauGB: „Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen.“⁸³

Die Übertragung einzelner Maßnahmen an Investoren setzt allerdings einen vorab erfolgreich durchgeführten Vermarktungsprozess der betreffenden Liegenschaften voraus. Dieser Prozess der Investorenansprache erfolgt im Regelfall in einem verknüpften Verfahren mit der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes und somit der Erarbeitung der wesentlichen Planungsziele der Gemeinde, sofern diese nicht von ihrem Erstzugriffsrecht Gebrauch gemacht hat.

Damit einhergehend stellt die positive Platzierung der Flächen und des dazugehörigen Konzeptes auf dem Markt einen wichtigen Bestandteil des Prozesses dar, um potenzielle Investoren für das vorhandene Konzept zu gewinnen. Die Durchführung des Vermarktungsprozesses stillgelegter mili-

⁸⁰ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin, S. 54f.

⁸¹ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 18f.

⁸² Vgl. Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 220.

Konversions- flächen- management

tärischer Liegenschaften liegt dabei in den Händen der BlmA, die wie bereits in Kapitel 2.2.3.1 dargestellt, an einer schnellstmöglichen Veräußerung der Grundstücke interessiert ist. Sinnvolle Unterstützung kann die BlmA dabei durch die betreffende Kommune erhalten, die meist über gute regionale Marktkenntnisse verfügt und das Wissen der BlmA spezifisch ergänzen und den Vermarktungsprozess somit beschleunigen kann.⁸⁴

Begleitet wird der Prozess der Konversion durch ein umfassendes Konversionsflächenmanagement, welches „im Sinne eines orts- und landschaftsplanerischen Qualitätsmanagements die Ergebnis- und Prozessqualität der Konversion zum Ziel“⁸⁵ hat. Somit wird die Entwicklung individuell auf den Bedarf und die Situation vor Ort angepasst. Zu diesem Zweck werden sämtliche Überlegungen möglicher ziviler Nutzungsformen unter Einbeziehung aller Akteure abgestimmt und demzufolge „die Kooperation, Abstimmung und Konfliktvermeidung der beteiligten Akteure mit dem Ziel einer effizienten und nachhaltigen zivilen Wiedernutzung der Liegenschaft“⁸⁶ unterstützt.

Auf diese Weise kann die erfolgreiche Durchführung eines ganzheitlichen Konversionsprozesses unter Berücksichtigung aller Akteure und Belange gewährleistet werden.

⁸⁴ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 13.

⁸⁵ Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 17.

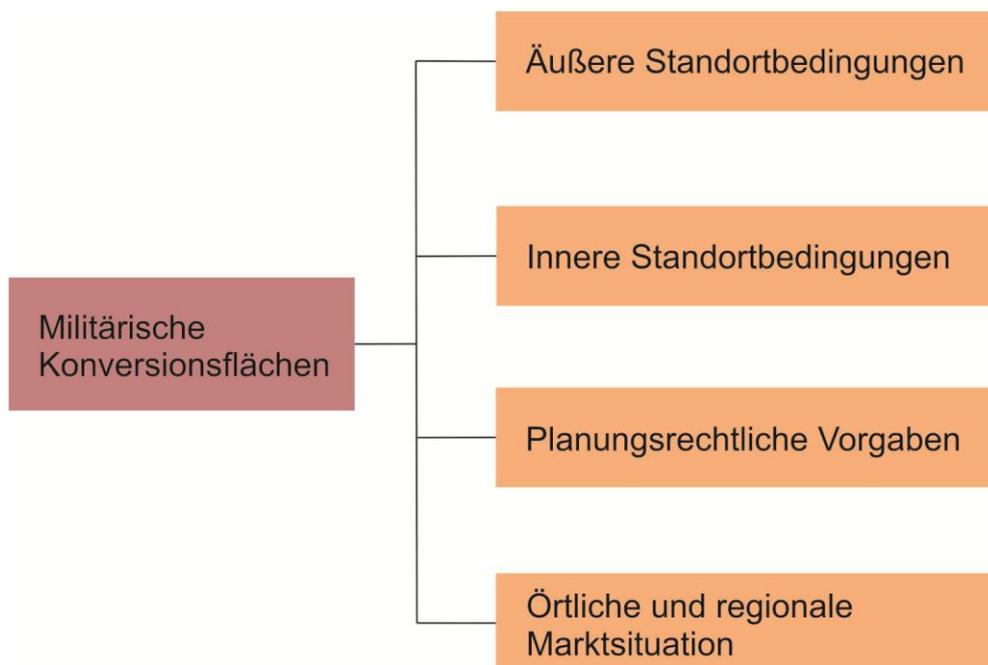
⁸⁶ Ebenda, S. 17.

2.2.3.4 Einflussfaktoren zur Verwertbarkeit der militärischen Konversionsflächen

Der Prozess zur Identifizierung einer dauerhaften zivilen Folgenutzung für militärische Konversionsflächen wird von vier wesentlichen Einflussfaktoren geprägt bzw. geleitet, die in der folgenden Abbildung skizziert werden. Es handelt sich dabei um so genannte „originäre Einflussfaktoren“, somit insbesondere um die vorhandenen örtlichen und regionalen Marktgegebenheiten.⁸⁷

Einflussfaktoren

Abbildung 6: Einflussfaktoren bei der Konversion militärischer Liegenschaften



Eigene Darstellung.

In den Themenbereich der „Äußeren Standortbedingungen“ fällt zum einen die großräumige Lage der betreffenden Konversionsfläche, hierbei insbesondere die Nähe zu Agglomerationsräumen und Infrastrukturnetzen sowie zu Naturräumen und Schutzgebieten. Zum anderen birgt die kleinräumige Lage der Liegenschaft wichtige Voraussetzungen im Hinblick auf die Chancen einer zukunftsfähigen Nachnutzung in sich.

Äußere Standortbedingungen

Die unterschiedlichen Standorte können, anhand ihrer individuellen Merkmale, in vier grundlegende Lagetypen unterteilt werden:

- Integrierte und innenstadtnahe bzw. ortskernnahe Standorte,
- Standorte in Siedlungsrandlage,

⁸⁷ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 24.

- Standorte in Außenlage, aber dennoch im siedlungsnahen Freiraum gelegen,
- Isoliert im Freiraum liegende Standorte.⁸⁸

Grundsätzlich lassen sich anhand der Zentralität und Lagegunst zu den genannten Siedlungsräumen und Infrastruktureinrichtungen die Entwicklungschancen der jeweiligen Liegenschaft ableiten bzw. einschätzen. Dabei lässt sich der Schluss ziehen, dass mit zunehmender Entfernung des Standortes zu Verdichtungsräumen und Infrastrukturen auch die zukünftigen Nutzungsprioritäten und somit die realisierbaren Nutzungsarten sinken. Demzufolge werden die Chancen einer erfolgreichen baulichen Nachnutzung für bereits in den Siedlungsraum integrierte, innenstadtnahe Standorte wesentlich höher eingestuft, als dies für Standorte in Rand- bzw. Außenlage der Fall ist. In diesen Fällen wird die Entwicklung neben der fehlenden Nähe zu Siedlungs- und Infrastrukturräumen auch durch die, durch den Siedlungskörper hervorgerufene, Zerschneidungswirkung der Landschaft entsprechend verstärkt. Letzterer Verlauf steht darüber hinaus dem grundlegenden Leitprinzip der Schaffung einer kompakten und freiraumschonenden Siedlungs- und Verkehrsentwicklung entscheidend entgegen und sollte im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soweit wie möglich unterbunden werden.⁸⁹

Einen weiteren, die Konversion beeinflussenden Faktor, bilden die „Inneren Standortbedingungen“. Hierzu zählen maßgeblich die Art der bis zur Stilllegung vorhandenen militärischen Nutzung sowie die eigentliche Größe des Areals und die aktuell vorzufindende städtebauliche Bestandssituation. Anhand genauer Kenntnisse bezüglich der baulichen Qualitäten der stillgelegten Gebäude und Infrastruktur sowie deren Nutzung bzw. technischer Ausstattung lassen sich erste, fundamentale Entwicklungsperspektiven für die betreffende Liegenschaft gewinnen. Zu diesem Zweck ist es zunächst notwendig, eine Übersicht über die wesentlichen militärischen Liegenschaftstypen und deren Bebauungsstrukturen sowie Nutzungsarten aufzuzeigen (vgl. Abbildung 7).⁹⁰

⁸⁸ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 24ff; Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 12f.

⁸⁹ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 26.

⁹⁰ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin, S. 30f.

Innere Standortbedingungen

Abbildung 7: Typen militärische Liegenschaften

Liegenschaftstypen	Gebäudestrukturen
Kasernenanlagen	Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Sportanlagen, Erschließungsflächen, Grünflächen
Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude	Militärkrankenhäuser, Schulen, Laborgebäude, Schulungsstätten, Museen, Bibliotheken, Erschließungsflächen, Grünflächen
Militärische Wohnanlagen	Überwiegend Geschosswohnbau, Offiziersunterkünfte/ reine Wohnanlagen
Militärische Übungsplätze	Grünflächen, Erschließungsflächen
Militärische Flugplätze	Lagerhallen, Rollbahnen, Grün- und Erschließungsflächen
Depots und Lager	Hallen, Bunker, Abstellflächen

Eigene Darstellung, vgl. auch: Einheitliches Liegenschaftsmanagement der BImA; aufgerufen unter: <http://www.bundesimmobilien.de/7397129/ELM>, Zugriff: 04.05.2015.

Eine Betrachtung der einzelnen räumlichen Lagen der jeweiligen Liegenschaftstypen sowie der vorhandenen Gebäudenutzungen lässt erste allgemeine Vorstellungen bezüglich einer eher positiven bzw. negativen baulichen Entwicklungschance der Liegenschaften zu.

Bei einer genaueren Analyse wird deutlich, dass die wohl besten Entwicklungsperspektiven für militärische Wohnanlagen sowie einzelne Verwaltungsgebäude und Kasernenanlagen bestehen. Dies begründet sich in erster Linie aus der generell recht zentralen Lage zu Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen und somit der Möglichkeit einer Integration der Konversionsfläche in einen bereits vorhandenen Siedlungskörper. Darüber hinaus lassen sich die militärischen Wohnanlagen in zivile Wohnanlagen sowie Bildungs-, Verwaltungs- oder auch soziale Einrichtungen umnutzen. Das lässt sich jedoch nicht pauschal für alle Liegenschaften dieser Art festlegen. Vielmehr spielen hierbei Faktoren wie die Grundrissgestaltung sowie Belichtung, Belüftung und die eigentliche Bausubstanz eine wesentliche Rolle. Diese müssen zu Beginn des Planungsprozesses auf deren Eignung im Hinblick auf eine dauerhafte Um- bzw. Nachnutzung geprüft werden.⁹¹

Geringere bauliche Entwicklungschancen lassen sich hingegen für Militärflugplätze sowie Depots und Lager erkennen, die sich aufgrund ihrer peripheren, isolierten Lage nicht in einen vorhandenen Siedlungskörper integrieren lassen und die aufgrund ihrer meist weitläufigen Flächenausmaße für

Gebäudestrukturen und deren Nutzungsoptionen

⁹¹ Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 27ff.; Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 13f.

eine lukrative Nachnutzung überdimensioniert und somit ungeeignet erscheinen.

Sportanlagen hingegen stellen die mit Abstand einfachste Form einer erfolgreichen Weiter- bzw. Nachnutzung dar, da hierfür keine großen baulichen Veränderungen notwendig erscheinen, sodass in vielen Fällen örtliche Vereine die entsprechenden Anlagen für ihre Zwecke nutzen können. Für eine gewerbliche Nachnutzung eignen sich in erster Linie ehemalige Lagerhallen, Garagen oder auch Werkstätten, sofern deren Ausstattung für die einzelnen Betriebe passend erscheint.⁹²

Nach erfolgter Stilllegung einer militärischen Liegenschaft und deren formeller Entwidmung fällt diese in den Bereich des klassischen Baurechts und demzufolge in die Zulassungsfähigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 30-35 BauGB. Die Beurteilung für Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich erfolgt hierbei nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB. Für Konversionsflächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB.

„Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 1 BauGB ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne dieser Vorschrift jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Kommune, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.“⁹³ Werden die Voraussetzungen eines optischen Bebauungszusammenhanges hingegen nicht erfüllt, ist die betreffende Konversionsfläche dem Außenbereich zuzuordnen (Weiteres zu den rechtlichen Rahmenbedingungen von Konversionsflächen finden sich in Kapitel 2.4).

Neben den bereits in diesem Kapitel beschriebenen Faktoren, hat auch die örtliche und regionale Marktsituation eine wesentliche Bedeutung im Hinblick auf eine erfolgreiche Nutzungsfindung für die Konversionsflächen. In diesem Zusammenhang spielen die inter- bzw. innerkommunale Angebotskonkurrenz sowie die lokale und regionale Bedarfs- und Nachfragesituation eine wesentliche Rolle.⁹⁴

Eine inter- bzw. innerkommunale Angebotskonkurrenz entsteht einerseits durch das Vorhandensein eines Überangebots an verfügbaren Flächen, insbesondere in ländlichen Regionen mit einem meist geringen Nachfragepotenzial, was zu einem Konkurrenzverhalten zwischen den Gemeinden führt. Andererseits konkurrieren die vorhandenen Konversionsflächen auch mit neu erschlossenen Wohn- und Gewerbeflächen am Stadt- bzw. Ortsrand und anderer innerstädtischer Entwicklungsgebiete. Ergänzend dazu

⁹² Vgl. Ebenda.

⁹³ Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 104; Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 280f.

⁹⁴ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 31ff.

Entwidmung militärischer Liegenschaften

Örtliche und regionale Markt- situation

lassen sich bei Konversionsgebieten zusätzliche Entwicklungshindernisse bzw. Zurückhaltungen von Seiten der Investoren erkennen, die insbesondere durch den notwendigen Sanierungs- bzw. Aufbereitungsaufwand hervorgerufen werden, der zur weiteren Nachnutzung einer Konversionsfläche unumgänglich ist. Aufgrund dessen entschließen sich Investoren häufig für die bereits genannten Entwicklungsprojekte auf neu erschlossenem, günstigerem Bauland, das im Verhältnis zu vorab bereits bebauten bzw. genutzten Flächen finanziell günstigere Entwicklungen ermöglicht und hohe Sanierungskosten nicht notwendig macht.⁹⁵

Darüber hinaus lässt sich eine zunehmende Entwicklung weg von der klassischen Angebotsplanung hin zu einer an die lokale und regionale Bedarfs- bzw. Nachfragesituation angepasste, nutzerorientierte Planung erkennen. Insbesondere in ländlichen, schrumpfenden Regionen besteht die Notwendigkeit, die Entwicklung von Flächen an die örtliche und regionale Nachfragesituation anzupassen und somit eine nachhaltige, erfolgreiche Projektentwicklung zu erreichen und die betreffende wirtschaftliche Situation in der Region dauerhaft zu stärken.⁹⁶

⁹⁵ Vgl. Ebenda, S.32.

⁹⁶ Vgl. Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch, Wiesbaden, S. 144ff.

2.3 Zwischennutzungen

Relevanz von Zwischennutzungen

Für die Entwicklung von Zwischennutzungen im Konversionsprozess oder aber auch für erste Überlegungen und Denkanstöße, die in diese Richtung verlaufen, lassen sich verschiedenartigste Beweggründe erkennen.

Eine wesentliche Rolle spielen dabei bundesweite Trends wie der demographische Wandel sowie der wirtschaftliche Strukturwandel und die damit einhergehenden unterschiedlichen regionalen Entwicklungen. In diesem Zusammenhang führen veränderte wirtschaftliche, aber auch politische Ansprüche und Entscheidungen zu bedeutenden räumlichen Veränderungen bzw. Verlagerungen im Stadtgefüge, die erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Siedlungsräume darstellen. Auf diese Weise entstehen unterschiedliche Strukturräume, die sich insbesondere durch verstärkte und ländliche Räume charakterisieren lassen. Somit existieren Regionen, die lediglich einem geringen Entwicklungsdruck ausgesetzt sind und demzufolge keine hohe Nachfrage nach zusätzlicher Siedlungsfläche erkennen lassen. Ferner bestehen aber auch jene Regionstypen, die sich durchaus einem hohen Entwicklungsdruck ausgesetzt sehen und von einer enormen Flächennachfrage, ja sogar einer regelrechten Flächenknappheit geprägt sind.⁹⁷

Genau für jene unterschiedlichen Strukturtypen lassen sich diverse Chancen erkennen, Zwischennutzungen als geeignete Maßnahme zu nutzen, um ggfs. stillgelegte Flächen für einen gewissen Zeitraum einer vorübergehenden Nutzung zuzuführen und den natürlichen Verfall von Gebäuden bei Leerstand sowie weitere negative Begleiterscheinungen, auf die im Laufe der nächsten Kapitel näher eingegangen wird, zu vermeiden.

Welche Maßnahmen und Möglichkeiten sich hinter dem Begriff der „Zwischennutzung“ verbergen und welche Chancen sich für die nachhaltige Raumentwicklung, insbesondere für das Themenfeld der Konversion militärischer Liegenschaften, ergeben können, werden im Folgenden ausführlich erläutert.

⁹⁷ Vgl. Deutsches Institut für Urbanistik: Möglichkeit der Zwischennutzung von Flächen und Gebäuden, Fachvortrag auf dem Difu-Seminar am 25. und 26. Oktober 2010 in Berlin.

2.3.1 Definition Zwischennutzungen

Der Begriff der Zwischennutzung findet in der Literatur an vielen Stellen Verwendung und weist auch im Hinblick auf dessen Bedeutung unterschiedliche Erklärungen und Bezeichnungen auf, sodass keine einheitliche und allgemein gültige Definition existiert. In der Studie: „Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung aus dem Jahr 2004 werden Zwischennutzungen allgemein als

„neue Formen der Gestaltung und Nutzung auf brachgefallenen Flächen bezeichnet, die ohne Wechsel des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts Optionen für eine zukünftige Bebauung offen lassen und bis dahin für mehr oder weniger lange Zeit einen städtebaulichen Missstand dämpfen bzw. neue Qualitäten bewirken.“⁹⁸

Das würde in der Konsequenz bedeuten, dass Zwischennutzungen in jedem Fall eine Verbesserung des aktuellen Zustandes bewirken. Dies kann jedoch so pauschal nicht festgelegt werden, da häufig auch ungeplante Zwischennutzungen auftreten, die erst zu einem städtebaulichen Missstand führen bzw. den bestehenden Zustand nachteilig beeinflussen (vgl. Abbildung 8).

Aufgrund dessen sollte der Begriff der Zwischennutzung weiter und allgemeiner gefasst werden. Das Forum Baulandmanagement Nordrhein-Westfalen stellt in einem Beitrag aus dem Jahr 2008 dabei zwei grundlegende Merkmale heraus:

- Die Nutzungsart,
- Die Nutzungsdauer.

Die Nutzungsart muss sich hierbei von der vorher festgelegten und planungsrechtlich zulässigen Nutzung unterscheiden. Dies bedeutet, dass die Form der Zwischennutzung nicht die eigentlich vorgesehene „ideale“ bzw. „qualitativ hochwertigste“ Nutzung darstellt, sich jedoch mit den Nutzungsvorstellungen zumindest für einen begrenzten Zeitraum vereinbaren lässt und im Anschluss daran eine Aufnahme einer geplanten neuen Nutzung dadurch nicht verhindert wird (vgl. Abbildung 8).

Hinsichtlich der zu bestimmenden Nutzungsdauer zur Einrichtung einer Zwischennutzung ist keine Festlegung eines genauen Nutzungsendes notwendig, aber es müssen Befristungen und/oder flexible Kündigungsfristen gegeben sein, sodass die Möglichkeit einer kurzfristigen Aufgabe der bestehenden Nutzung existiert.⁹⁹

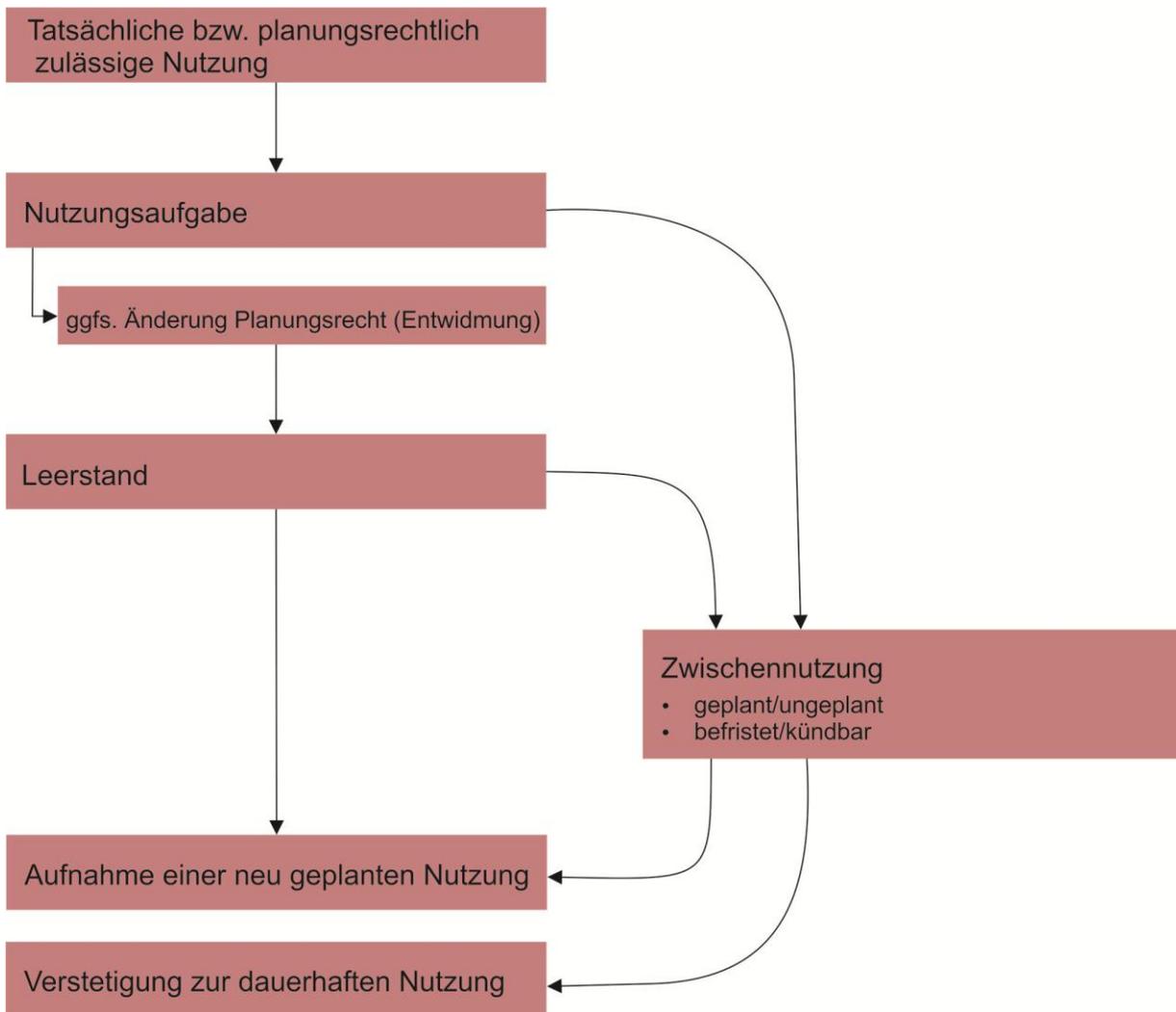
(Weitere Informationen zu den einzelnen rechtlichen Möglichkeiten zur Einrichtung von Zwischennutzungen finden sich in Kapitel 2.4).

⁹⁸ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft, Berlin, S. 4.

⁹⁹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 13.

**Bedeutung von
Zwischennutzungen**

**Merkmale von
Zwischennutzungen**

Abbildung 8: Zwischennutzungen im Flächenkreislauf

Eigene Darstellung; in Anlehnung an: Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 14.

Die soeben dargestellten Definitionsansätze von Zwischennutzungen lassen sich jedoch nicht ohne weiteres auf den Bereich der militärischen Konversion anwenden, da sie hierfür zu eng gefasst sind bzw. lediglich eine eingeschränkte Betrachtung des Prozesses darstellen. Ebenfalls findet sich hierbei keine Berücksichtigung der Merkmale, die bei der Konversion militärischer Liegenschaften auftreten. Demzufolge besteht die Notwendigkeit der Erarbeitung einer speziellen, auf den Konversionsprozess militärischer Liegenschaften abgestimmten Definition.

Die Definition zu Zwischennutzungen im Konversionsprozess muss umfassender gestaltet werden und auch die Konversionsfälle als solche mit berücksichtigen. Hierzu werden die sieben in der Definition des Forums Baulandmanagement NRW dargestellten Merkmale von Zwischennutzungen aufgegriffen und wie folgt neu definiert:

Spezielle Definition zu Zwischen- nutzungen bei Konversionsflächen

1. Temporäre Nutzungsdauer

Zunächst stellt sich die Frage nach dem Zeithorizont, in dem eine Nutzung als „temporär“ und somit als nicht dauerhaft definiert wird. Hierzu ist es naheliegend sich an dem Planungshorizont von klassischen Flächennutzungsplänen zu orientieren, welcher in der Regel einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren umfasst. Eine Nutzung, die auf einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren festgelegt werden soll, wird demzufolge als dauerhaft bezeichnet. Die Einrichtung von Zwischennutzungen hingegen beruht erfahrungsgemäß auf einem Zeithorizont von Wochen / Monaten bis hin zu mehreren Jahren, in der Regel von maximal 3 bis 5 Jahren.

Die temporäre Nutzungsdauer einer Zwischennutzung schließt jedoch nicht aus, dass die Zwischennutzung nicht zwangsweise beendet und durch eine neue Nutzung ersetzt wird, sondern legt die Option dar, dass sich auch ein anschließender Übergang von einer ursprünglich temporär vorgesehenen Nutzung zu einer dauerhaften Nachnutzung abzeichnen kann (vgl. Abbildung 9).

In allen Fällen handelt es sich bei den zu realisierenden Zwischennutzungen jedoch um geplante Nutzungen, die aktiv mit den Nachnutzungskonzeptionen abgestimmt und damit im Einklang mit dem entsprechenden Nachnutzungskonzept entwickelt werden.

2. Nutzungsart

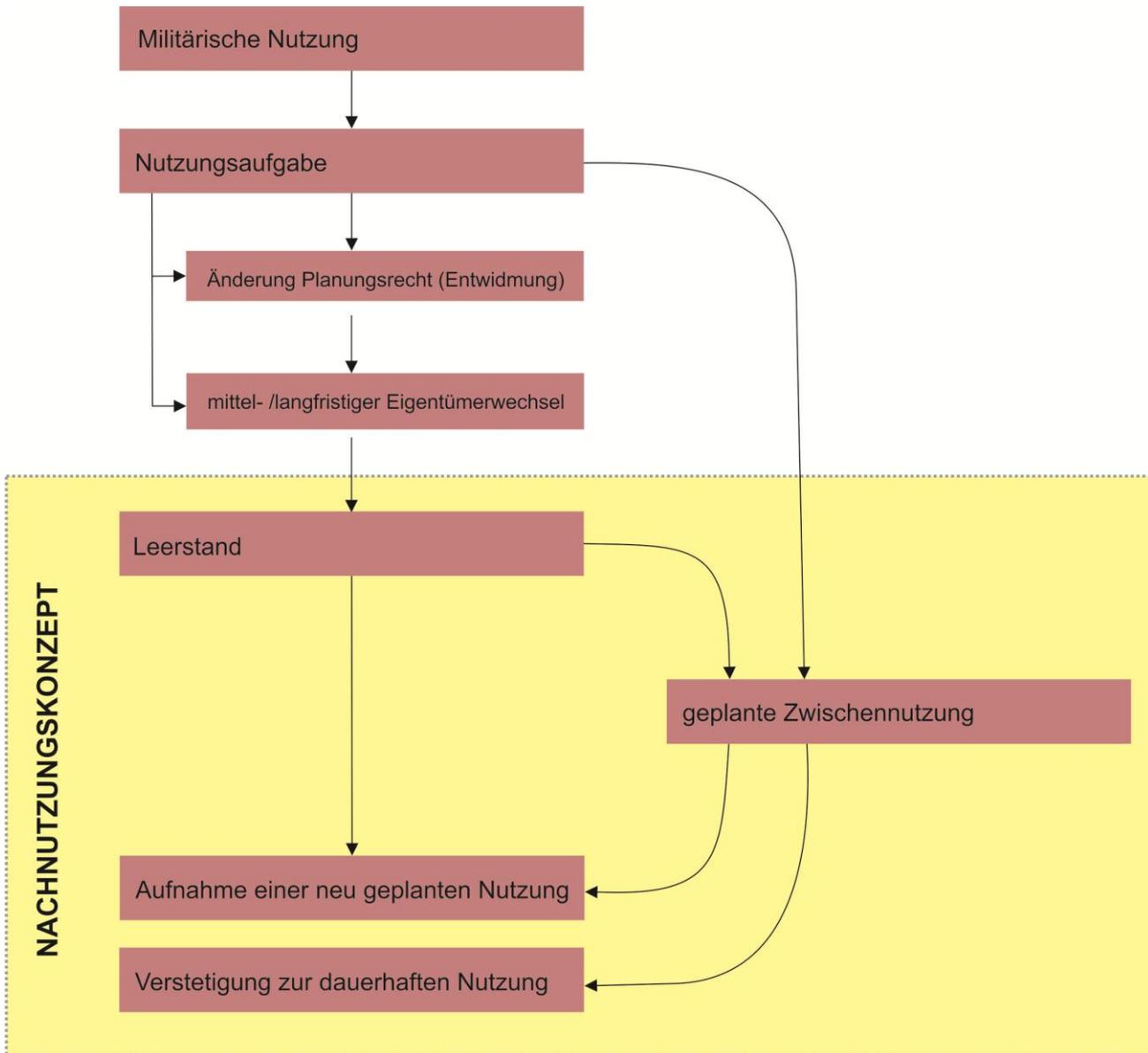
Der in der dargestellten Definition ausbleibende Eigentümerwechsel bei der Einrichtung von Zwischennutzungen kann auf den Bereich der militärischen Konversionsflächen ebenfalls keine Anwendung finden.

Militärische Konversionsflächen gehen in der Regel mit einem Eigentümerwechsel einher (Kauf durch Gemeinde oder Investor). Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nach deren Stilllegung in einer ersten Phase als Eigentümerin für die Verwertung bzw. Nachnutzung der Flächen zuständig und bestrebt diese schnellstmöglich zu veräußern. Demzufolge gehen alle militärischen Konversionsflächen langfristig im Zuge eines Eigentümerwechsels in eine zivile Nachnutzung über.

Des Weiteren ist die Aussage bezüglich des sich nicht ändernden Planungsrechts auf Konversionsflächen in der Weise nicht übertragbar. Mit dem Übergang einer militärischen in eine zivile Nutzung ändert sich automatisch auch immer das Planungsrecht. Demnach entfallen die Konversionsflächen dem Fachplanungsrecht des Bundes (§ 37 BauGB) und gehen in die Planungshoheit der jeweiligen

Gemeinde bzw. in das klassische Bauplanungsrecht und somit in den Bereich der Bauleitplanung über (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9: Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften



Eigene Darstellung.

Eigenschaften von Zwischennutzungen auf Konversionsflächen

Daraus ergeben sich für Zwischennutzungen auf Konversionsflächen die folgenden zentralen Eigenschaften:

- Änderung des Planungsrechts wird automatisch vollzogen (militärische Nutzung → zivile Nutzung),
- Die Konversion militärischer Liegenschaften beinhaltet in der Regel einen mittel- bis langfristigen Eigentümerwechsel,

- Zeithorizont der Zwischennutzungen von Tagen / Wochen über Monate bis hin zu in der Regel drei bis fünf Jahren,
- Keine Stilllegung der Zwischennutzung in allen Fällen notwendig → Übergang in eine dauerhafte Nachnutzung und demzufolge eine gewünschte Verstetigung der Zwischennutzung möglich.

2.3.2 Typen und Merkmale von Zwischennutzungen

Die Eignung einer Zwischennutzung für eine bestimmte militärische Fläche hängt wesentlich vom Standorttyp der betreffenden Liegenschaft ab. Unterschiedliche Standorte weisen unterschiedliche Rahmenbedingungen auf und eignen sich somit für ganz verschiedene Zwischennutzungen. Als wesentliche Kriterien zur Festlegung einzelner Standorte gelten hierbei die Größe, die Art der Einbettung in die vorhandene Siedlungsstruktur sowie die Beschaffenheit des Standortes, d.h. ob es sich um eine Freifläche oder um einzelne Bebauungsstrukturen handelt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung unterscheidet im Hinblick auf Zwischennutzungen die folgenden Standortgruppen:

Standortgruppen

- Reserve- und Stadtentwicklungsflächen,
- Industrie-, Militär- und Infrastruktureinrichtungen,
- Rückbauflächen im Geschosswohnungsbau,
- Baulücken,
- Ladenlokale und Kaufhäuser,
- Öffentliche Gebäude und Bürogebäude,
- Wohngebäude.¹⁰⁰

Da Zwischennutzungen auf unterschiedliche Art und Weise auftreten können, ist es notwendig, deren gesamtes Spektrum anhand einzelner Gruppen zu konkretisieren.

Es werden dabei zwei grundlegende Typen von Zwischennutzungen unterschieden:

- Geplante Zwischennutzungen,
- Ungeplante Zwischennutzungen (vgl. Abbildung 10).

¹⁰⁰ Vgl. Internetauftritt des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung; aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_187756/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/ZwischenntzUndNischen/03__Ergebnisse.html, Zugriff: 29.10.2012.

Abbildung 10: Geplante und ungeplante Zwischennutzungen**Typen von
Zwischennutzungen**

Eigene Darstellung; in Anlehnung an: Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 74.

Das Forum Baulandmanagement NRW beschreibt die geplanten Zwischennutzungen wie folgt:

**Geplante
Zwischennutzungen**

„Unter geplanten Zwischennutzungen werden temporäre Nutzungen auf Grundstücken verstanden, die in Absprache der einzelnen Akteure, mindestens aber zwischen dem Eigentümer und dem Zwischennutzer, vereinbart werden und mit deren Realisierung ein bestimmtes Ziel verfolgt wird.“¹⁰¹

Für das Verständnis geplanter Zwischennutzungen im Zuge der Konversion militärischer Liegenschaften bedeutet dies jedoch, dass darüber hinaus eine Abstimmung mit der städtebaulichen Planung der Gemeinde und somit eine Vereinbarkeit mit den Nachnutzungskonzeptionen gewährleistet werden muss.

Ferner können aber auch private Eigentümer selbst als Zwischennutzer ihrer eigenen Grundstücke auftreten. Als häufiges Beispiel lässt sich hierfür die Nutzung eines Baugrundstückes bzw. Teilen davon als Freifläche bzw. Gartennutzung nennen, welches bis zum Verkauf oder aber der Übergabe an die eigenen Nachkommen beibehalten wird und dann als Baufläche Verwendung findet und somit in die ursprünglich vorgesehene dauerhafte Nutzung übergeht.

¹⁰¹ Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 74.

Die Gruppe der geplanten Zwischennutzungen lässt sich weiterhin untergliedern in

- Instrumentalisierte sowie
- Determinierte Zwischennutzungen.

Unter instrumentalisierten Nutzungen werden vor allem jene Maßnahmen verstanden, die im Sinne von Marketinginstrumenten verwendet werden. Dies betrifft in erster Linie Zwischennutzungen mit einem deutlichen Eventcharakter bzw. dem Typus einer Festivalisierung. Auf diese Weise können stillgelegte Areale als Veranstaltungsorte einzelner Events dienen und bieten somit den Investoren oder auch bestimmten Marken und Firmen die Möglichkeit einer Steigerung des eigenen Bekanntheitsgrades, beispielsweise in Form von Werbebannern. Darüber hinaus rückt auch das Areal als solches in den Fokus der Allgemeinheit und unterstützt die eigentliche Imagepflege. Als Beispiele solcher instrumentalisierten Zwischennutzungen lassen sich Open-Air Veranstaltungen wie Konzerte, Filmvorführungen oder Sportevents nennen.

Instrumentalisierte Zwischennutzungen

Ergänzend dazu bieten sich grüne Erholungs- und Freizeitflächen ebenfalls zur Einrichtung von Zwischennutzungen an. Diese sind in der Regel von längerer Dauer als mehr- oder eintägige Veranstaltungen, können aber vor allem in späteren Wohngebieten zu positiven Aufwertungen der jeweiligen Bereiche sowie zur Akzeptanz und Beliebtheit, bereits vor der Realisierung der eigentlichen Nutzung, in der Bevölkerung beitragen.¹⁰²

Als klassisches Beispiel hierfür lässt sich das Prinzip der „Gartenschau“, welches seit den 1980er Jahren sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene durchgeführt wird, anführen. Hierbei handelt es sich nicht nur um eintägige Events, sondern um Großveranstaltungen, die in der Regel über ein Jahr laufen und in dieser Zeit als Erholungs- und Freizeitfläche für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Zur rechtlichen Verankerung wird von der betreffenden Kommune zu diesem Zweck ein zeitlich befristeter Bebauungsplan aufgestellt, der die Dauer der Gartenschauanutzung vorsieht und im Anschluss daran die Folgenutzung entsprechend festsetzt.¹⁰³

Eine weitere Form der geplanten Zwischennutzungen stellen die so genannten determinierten und somit die rechtlich bindenden bzw. gesetzlich festgesetzten Nutzungsformen dar. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2004 mit der Novellierung des Baugesetzbuches das so genannte „Baurecht auf Zeit“ eingeführt (vgl. § 9 Abs. 2 BauGB). Dies ermöglicht die Festsetzung befristeter Nutzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hierbei muss jedoch ebenfalls die Festsetzung der entsprechenden Folgenutzung sichergestellt werden.

Determinierte Zwischennutzungen

¹⁰² Ebenda, S. 18.

¹⁰³ Vgl. Internetauftritt des Planungsbüros ISU; aufgerufen unter: http://www.i-s-u.de/uploads/media/isu_aktuell_3_2005.pdf, Zugriff: 10.10.2013

Aufgrund der Befristung im Hinblick auf die zulässige Nutzungsdauer wird das Kriterium einer temporären Inanspruchnahme des betreffenden Areals erfüllt. Des Weiteren wird durch die Bedingung der Festlegung einer Folgenutzung deutlich, dass sich die Zwischennutzung qualitativ von der anzustrebenden Folgenutzung unterscheiden soll, wodurch die vorab definierten Merkmale von Zwischennutzungen erfüllt werden und somit das Baurecht auf Zeit zur Gruppe der geplanten Zwischennutzungen zu zählen ist.¹⁰⁴

Neben dem beschriebenen Baurecht auf Zeit besteht auch die Möglichkeit des so genannten „Naturschutzes auf Zeit“ (vgl. Abbildung 10). Dies ermöglicht die Gewährleistung eines zeitlich befristeten Naturschutzes, der für einen klar definierten Zeitraum Gültigkeit besitzt, jedoch einer späteren baulichen Inanspruchnahme des Grundstückes nicht im Wege steht.¹⁰⁵

Die Gruppe der ungeplanten Zwischennutzungen wird hingegen wie folgt definiert:

„Es handelt sich hierbei um Flächen, die ohne Einverständnis des Eigentümers genutzt werden, um Flächen, die sich selbst überlassen werden und sich im Rahmen der natürlichen Sukzession weiterentwickeln, oder aber um Nutzungen, die zwar in Absprache mit dem Eigentümer erfolgen, mit deren Realisierung aber kein bestimmtes Ziel verfolgt wird.“¹⁰⁶

Darüber hinaus werden die ungeplanten Zwischennutzungen ohne Absprache mit der entsprechenden Gemeinde und somit ohne baurechtliche Genehmigung durch die zuständige Behörde durchgeführt.

Es werden dabei drei wesentliche Kategorien ungeplanter Zwischennutzungen unterschieden:

- Illegale Zwischennutzungen,
- Ungesteuerte Zwischennutzungen,
- Natürliche Sukzession.

Der Begriff einer „illegalen Zwischennutzung“ drückt aus, dass die entsprechende Nutzung ohne Absprache mit dem betreffenden Eigentümer des brach gebliebenen Areals oder eine andere als die mit dem Eigentümer vereinbarte (im Mietvertrag festgelegte) Nutzung, durchgeführt wird. Der jeweilige Nutzer eignet sich demzufolge fremdes Eigentum unerlaubt an und verfügt darüber. Als klassisches Beispiel lässt sich hierfür das Prinzip der Hausbesetzung anführen. Bei einer illegalen Zwischennutzung spielt es dabei keine Rolle, ob der betroffene Eigentümer die vorhandene Form der Zwischennutzung duldet oder dagegen vorgeht. Ebenso ist es nebensächlich, ob damit anderen, beispielsweise der Nachbarschaft und der Umge-

¹⁰⁴ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 18f.

¹⁰⁵ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 43.

¹⁰⁶ Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 74.

Ungeplante Zwischennutzungen

Illegale Zwischennutzungen

bung, Schaden zugefügt wird oder nicht. Allein die Tatsache, dass die Einrichtung ohne Absprache mit dem Eigentümer erfolgt, lässt diese als illegal erscheinen.¹⁰⁷ Des Weiteren hat die zuständige Genehmigungsbehörde dem Vorhaben keine Genehmigung erteilt, sodass die Nutzung nicht nur aus privatrechtlichen, sondern auch aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten als illegal einzustufen ist.

Erfolgt hingegen eine Absprache mit den Eigentümern und eine „Genehmigung“ der geplanten Zwischennutzung durch die Behörde, kann es in einzelnen Fällen jedoch auch hier zu der Entwicklung einer Eigendynamik der Nutzung kommen, die sich nur schwer steuern bzw. kontrollieren lässt und im Voraus nicht abzusehen bzw. einzuschätzen ist. In diesem Fall spricht man von einer so genannten „ungesteuerten Zwischennutzung“. Die Gefahr einer solchen negativen Entwicklung ergibt sich häufig dann, wenn dem Zwischennutzer von Seiten des Eigentümers vertraglich nur wenige Vorgaben gemacht werden, somit eine hohe Flexibilität im Hinblick auf die gewünschte Nutzungsausübung besteht.¹⁰⁸

Die Steuerung durch die Gemeinde, im Sinne ihrer Planungshoheit und städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen muss hierbei in allen Fällen berücksichtigt und die einzelnen Zwischennutzungen aktiv in die Konzeptionen eingebunden werden. Dies mindert zudem die Entwicklung einer negativen Eigendynamik der Zwischennutzungen und erhöht vielmehr die Kontrolle bzw. Steuerung der gewünschten Interimsnutzung.

Der Prozess einer „natürlichen Sukzession“ tritt immer dann ein, wenn eine brach gefallene Fläche ihrer natürlichen Entwicklung überlassen wird. Bei einem solchen Vorgang entstehen oftmals Flächen, die eine hohe Artenvielfalt aufweisen und auch im Hinblick auf ihre Erholungs- und Freizeitentwicklung für die vorhandene Bevölkerung von großer Bedeutung und Attraktivität sind.¹⁰⁹

Somit kann unter Umständen aus einer eigentlich ungeplanten und lediglich geduldeten Zwischennutzung auch durchaus eine geplante Zwischennutzung werden. Ein treffendes Beispiel hierzu stellt das so genannte „Projekt Industriewald Ruhrgebiet“ dar. Das Projekt wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) im Jahr 1995 ins Leben gerufen. Als Ursache galten schon lange brach gefallene Restflächen der ehemaligen Montanindustrie im Ruhrgebiet, die auf lange Sicht gesehen nicht mehr als Bauland genutzt und somit keinen höherwertigen Nutzungen zugeführt werden konnten. Durch die bis dato schon recht weit fortgeschrittene Stilllegung der Areale war das Gebiet jedoch bereits relativ stark mit Gehölzen bewachsen. Genau dieser Zustand wurde genutzt und ab diesem Zeitpunkt die Planungsabsicht, Industriebrachen durch natürliche Sukzession zu bewalden, verfolgt. Auf diese Weise konnte das Gebiet als „Wald“ klassifiziert

Ungesteuerte Zwischennutzungen

Natürliche Sukzession

¹⁰⁷ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 16.

¹⁰⁸ Vgl. Ebenda, S. 16.

¹⁰⁹ Vgl. Ebenda, S. 17.

werden, stand somit unter einem besonderen Schutz und wurde demzufolge gezielt von baulicher Nutzung freigehalten.¹¹⁰

2.3.3 Arten von Zwischennutzungen

Differenzierung von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen leben von der Kreativität ihrer Akteure und lassen sich somit auf völlig verschiedene Weise realisieren. Grundlegend werden zur Differenzierung von Zwischennutzungen folgende Arten unterschieden:

- Wohnen,
- Gewerbe,
- Grün- / Freiflächen / Naturschutz,
- Kunst / Kultur,
- Freizeit / Sport,
- Soziale Einrichtungen,
- Gastronomie.¹¹¹

Die Klassifizierung der entsprechenden Zwischennutzungsarten geht hierbei auf die Publikation „Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements“ des Forums Baulandmanagement NRW aus dem Jahr 2008 zurück.

Die einzelnen Funktionsweisen der Zwischennutzungsarten werden im Folgenden näher dargestellt und deren Umsetzungsprinzipien anhand einzelner Praxisbeispiele entsprechend erläutert.

¹¹⁰ Vgl. Internetauftritt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL): aufgerufen unter: http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen_Regional/Naturraum/Industriewald; Zugriff: 10.10.2013.

¹¹¹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 25.

2.3.3.1 Zwischennutzungen durch Wohnen

Eine der aufgeführten Zwischennutzungsarten stellt die Funktion des Wohnens dar. Zu den klassischen Wohnformen bzw. Projekten in diesem Bereich zählen beispielsweise Zeltplätze, Studentenwohnungen, Container-Wohnungen oder auch soziale Wohnprojekte.

Wohnen

Für den Bereich stillgelegter Kasernengelände spielt vor allem eine potenzielle Zwischennutzung für studentisches Wohnen eine wichtige Rolle. Diese Option wurde bereits im Bundestag vor dem Hintergrund des Stationierungskonzeptes vom Oktober 2011 und der damit verbundenen bundesweiten Stilllegung von 31 militärischen Liegenschaften sowie zahlreicher Reduzierungen, kontrovers diskutiert. Das in diesem Zusammenhang geltende und im Bundestag angesprochene Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben steht laut Aussage des Parlamentarischen Staatssekretärs Steffen Kampeter vom 28. November 2012 hierbei „einer kurzfristigen Nutzbarmachung von Kasernen und anderem Leerstand in Liegenschaften der BImA für studentisches Wohnen nicht entgegen.“¹¹²

Bisherige Erfahrungen von Seiten der BImA lassen häufig eine Verbesserung der Verwertungsmöglichkeiten sowie eine Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaften durch die Einrichtung einer Zwischennutzung erkennen. Aufgrund dessen ist bereits eine Vielzahl an Arealen an Studentenwerke für eine Dauer von bis zu zehn Jahren vermietet. Ebenso hat sich hierdurch gezeigt, dass die Zwischennutzungen keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrswert der jeweiligen Standorte darstellen. Im Gegenteil, durch die Aufnahme einer Zwischennutzung wird beispielsweise Leerstand, Vandalismus, sowie dem Verfall der baulichen und technischen Infrastruktur entgegengewirkt und darüber hinaus die Liegenschaft in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt, was das Interesse von Investoren wecken bzw. die Ausarbeitung potenzieller Pläne zur weiteren Nutzung der Areale mit sich bringen kann.¹¹³

Bundesbauminister Peter Ramsauer hat hierzu im November 2012 die Unterbringung obdachloser Studenten in leerstehenden Kasernen vorgeschlagen. Diese Möglichkeit eignet sich vor allem für jene Städte, die unter massiver Wohnungsnot leiden und in denen im Laufe der nächsten Jahre große militärische Flächen, sei es von deutschen oder auch ausländischen Streitkräften, freigezogen werden.

**Beispiel
studentisches
Wohnen**

Als positives Beispiel lässt sich an dieser Stelle das Vorgehen der Stadt Heidelberg anführen. Hier wurden bis Ende 2013 die amerikanischen Kasernen frei und konnten innerhalb weniger Monate, zumindest teilweise, bereits im Jahr 2011 als Studentenunterkünfte fungieren. Hierzu wurden einzelne Gebäude auf dem ehemaligen Mark Twain Village nach dessen Stilllegung zu Studentenwohnheimen umfunktioniert. Im Jahr 2013 konnte

¹¹² Deutscher Bundestag: Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 26. November 2012 eingegangenen Antworten der Bundesregierung, 17. Wahlperiode, Berlin, S. 38.

¹¹³ Vgl. Ebenda, S. 39.

die bereits seit 2011 bestehende Zwischennutzung des Studentischen Wohnens erweitert und demzufolge der gesteigerten Nachfrage nach neuem Wohnraum für Studenten gerecht werden.¹¹⁴

Beispiel Münster

Die Stadt Münster hat sich dieses Konzept ebenfalls zu Nutze gemacht und Reihenhäuser in der Nähe der York-Kaserne, die ursprünglich von britischen Soldaten bewohnt wurden, nach deren Abzug zu studentischen Wohngemeinschaften umfunktioniert. Die zwischen 70 und 85 qm großen Häuser werden in Form von Wohngemeinschaften für jeweils drei Personen an interessierte Studenten vermietet.¹¹⁵

Hierzu wurden insgesamt 37 Reihenhäuser für die Dauer von zunächst zwei Jahren von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gemietet. 30 weitere Häuser sollen aufgrund der hohen Nachfrage noch folgen. Neben den genannten Reihenhäusern ist geplant, auch weitere Wohnblöcke auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne zu Studentenwohnungen umzufunktionieren. Hierfür würden sich laut der Geschäftsführung des Studentenwerkes in erster Linie zwei Wohnblöcke eignen, die bisher als Einzelzimmer-Apartments genutzt wurden und als solche nun auch an Studenten vermietet werden können. Auf diese Weise kann zunächst übergangsweise Raum für studentisches Wohnen geschaffen werden, bis die Stadt über einen möglichen Kauf des Areals entscheidet und ferner einen Bebauungsplan zur dauerhaften Nachnutzung des Geländes aufstellt.¹¹⁶

Neben der Zwischennutzung von ehemaligen Kasernen zum Zwecke des studentischen Wohnens, werden diese auch häufig als vorübergehende Unterkunft für Asylbegehrende genutzt. Als Beispiel lässt sich an dieser Stelle die seit November 2010 bestehende Nutzung der Bayernkaserne in München als so genannte „Erstaufnahme-Einrichtung“ nennen.¹¹⁷ Hier werden in erster Linie Jugendliche aus Afghanistan, Sierra Leone und Somalia sowie Flüchtlinge aus Syrien etc. aufgenommen. Die Räumlichkeiten in der Kaserne bieten der Stadt dafür gute Bedingungen, die Asylbewerber unterzubringen, bis die eigentlichen dauerhaften Erstaufnahme-Einrichtungen an einer anderen Stelle im Stadtgebiet fertiggestellt sind.¹¹⁸

(Weiterführende Informationen zu diesem Themenkomplex finden sich in Kapitel 4.1.2).

¹¹⁴ Vgl. Internetauftritt des Online Magazins „Die Stadtreaktion“; aufgerufen unter: <http://www.die-stadtreaktion.de/2013/11/rubriken/gesellschaft/studenten/studentenwerk/studentenwerk-heidelberg-eroeffnet-weiteres-studentenwohnheim-roemerstrasse/>, Zugriff: 10.12.2013.

¹¹⁵ Vgl. Internetauftritt der Münsterschen Zeitung; aufgerufen unter: <http://www.muensterschezeitung.de/lokales/muenster/Studenten-sollen-in-York-Kaserne-einziehen;art993,1745434>, Zugriff: 04.03.2013.

¹¹⁶ Vgl. Internetauftritt der Münsterschen Zeitung; aufgerufen unter: <http://www.muensterschezeitung.de/lokales/muenster/Erste-Studenten-ziehen-in-leer-stehende-Briten-Haeuser-ein;art993,1826815>, Zugriff: 04.03.2013.

¹¹⁷ Vgl. Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2013): Von der Kaserne zum Stadtquartier. Zur Konversion von Militärf lächen in München, München, S. 55.

¹¹⁸ Vgl. Internetauftritt der Zeitung Merkur; aufgerufen unter: <http://www.merkur-online.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/essere-unterkuenfte-asylbewerber-bayernkaserne-1105904.html>, Zugriff: 14.10.2013.

2.3.3.2 Zwischennutzungen durch Gewerbe

Gewerbe

In den Bereich der gewerblichen Zwischennutzungen fallen erfahrungsgemäß in erster Linie diverse Ladenprojekte, bzw. so genannte „Start-Up“ Unternehmen sowie jegliche Formen an Lagerplätzen oder Märkten und Messen (Bsp. Schrottplätze, Altpapiersammelstellen, Flohmärkte).

Vor dem Hintergrund der nur zeitlich begrenzten Einrichtung eignet sich diese Möglichkeit vorwiegend auch nur für jene Projektarten, die bereits mit einem geringen Investitionsbedarf auskommen und deren Gründung nicht auf eine große Beständigkeit ausgelegt ist. In erster Linie nehmen demzufolge Jungunternehmer von dieser Option Gebrauch, um ihre Geschäftsidee auf geeignete Weise austesten zu können.

Ebenso häufig werden stillgelegte Flächen von Autohändlern sowie Unternehmen, die mit diversen Eisen- und/oder Schrottwaren handeln, in Anspruch genommen. Somit erhalten auch finanziell schwächere Nutzergruppen die Möglichkeit, durch niedrige Fixkosten das finanzielle Risiko der Unternehmensgründung sowie -führung gering zu halten und ihre Geschäftsidee dennoch realisieren zu können.

Darüber hinaus können gewerbliche Zwischennutzungen zu Marketingzwecken eingesetzt werden. Vorstellbar wäre hierbei beispielsweise die Präsentation bestimmter Marken oder Produkte im Zuge gewerblicher Werbeveranstaltungen, wie Fachmessen oder Märkte.¹¹⁹

2.3.3.3 Zwischennutzungen durch Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen

Bei dieser Art von Zwischennutzungen handelt es sich um „jegliche zeitlich befristete Nutzung, die hauptsächlich auf Anpflanzungen abstellt.“¹²⁰

Als gängiges Beispiel lässt sich an dieser Stelle das Anlegen von Kleingärten oder auch Nachbarschaftsgärten sowie kleinerer Parks und temporärer Grünzüge anführen. Als wesentliche Vorteile dieser Einrichtungen gelten in erster Linie die recht kostengünstige Umsetzung sowie die damit gleichzeitig erzielte optische Aufwertung und Wahrnehmung der Naherholungsfunktion der entsprechenden Freiräume. Zur Erhaltung dieser optischen Aufwertung wird jedoch eine regelmäßige Pflege der Grünanlagen vorausgesetzt, um Verwilderung entsprechend zu verhindern und das gepflegte Bild über einen längeren Zeitraum aufrechtzuerhalten. Bleibt die Pflege der Anlagen aus, kann dies jedoch durchaus den Eindruck einer fehlenden Nutzungszuweisung vermitteln und neben der sich einstellenden Verwilderung zu negativen Begleiterscheinungen, wie der illegalen Müllablagerung etc., führen.¹²¹

¹¹⁹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 26.

¹²⁰ Ebenda, S. 27.

¹²¹ Vgl. Ebenda, S. 27.

Beispiel Güterbahnhof Schalke Süd

Ein Beispiel solch einer Zwischennutzung stellt das Projekt einer temporären Grünanlage auf dem brachgefallenen Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Schalke-Süd dar (vgl. Abbildung 11). Bei dieser Initiative handelt es sich um einen Zusammenschluss mehrerer Akteure, u.a. der Stadt Gelsenkirchen, des Stadtumbaubüros sowie diverser Künstler, Schulen und Anwohner etc. Die rechtliche Grundlage bildet ein Gestattungsvertrag für die Zwischennutzung zwischen den Eigentümern und der Stadt Gelsenkirchen. Die Kommune verpflichtet sich dabei, die notwendige Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten und dessen Koordination und Organisation durch das bei der Stadt angesiedelte Stadtumbaubüro zu übernehmen. Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung des Projektes durch das „Stadtumbau West“ Programm.¹²²

Abbildung 11: Temporäre Grünanlage Güterbahnhof Schalke-Süd



Quelle: © Stadt Gelsenkirchen.¹²³

Als weiteres Beispiel lässt sich an dieser Stelle die Durchführung von Bundes- bzw. Landesgartenschauen anführen, die den Bürgern eine bis dato stillgelegte Fläche als Freizeit- und Naherholungsgebiet über einen bestimmten Zeitraum öffentlich zugänglich macht (vgl. hierzu auch: Seite 48 f „Instrumentalisierte Zwischennutzungen“).

Die temporäre Einrichtung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen im Zuge der kommunalen Freiraumplanung auf privaten Baugrund-

¹²² Vgl. Internetauftritt des Instituts für Städtebau und Landesplanung RWTH Aachen University; aufgerufen unter: http://www.freiraumaufzeit.nrw.de/projekte/projekte_zwischennutzung/bahnbrachen/schalkeSued/index.php, Zugriff: 04.03.2013.

¹²³ Vgl. Internetauftritt des Instituts für Städtebau und Landesplanung RWTH Aachen University; aufgerufen unter: http://www.freiraumaufzeit.nrw.de/projekte/projekte_zwischennutzung/bahnbrachen/schalkeSued/index.php, Zugriff: 04.03.2013

stücken und damit jenen Grundstücken, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden, lässt sich ebenfalls als Zwischennutzung bezeichnen. Die Kompensation fehlender öffentlicher Freiräume durch die Einrichtung temporärer Grünanlagen auf brach liegenden Baugrundstücken bzw. innerörtlichen Freiflächen, kann hierfür ein geeignetes Beispiel darstellen. In diesem Fall beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens (auch der Zwischennutzung), nach § 15 Abs. 1 BauNVO, wodurch folgende Nutzungen untersagt werden:

„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

Demzufolge stehen einer Zwischennutzung in Form einer Freiraumnutzung auf Baugrundstücken aus öffentlich-rechtlicher Perspektive keine Hinderungsgründe entgegen, sofern sie den genannten Vorgaben nicht entgegenstehen und keine Störungen auf die Umgebung ausüben.

Darüber hinaus können mit Hilfe des § 31 Abs. 2 BauGB für bestimmte Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan festgesetzt werden, „wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“.

Auf diese Weise können Freiraum-Zwischennutzungen mit recht einfachen Mitteln realisiert werden. Dies trifft zumindest auf jene Freiraumnutzungen zu, die keiner Baugenehmigung bedürfen.¹²⁴

Neben dieser Form der Zwischennutzung besteht obendrein auch die Möglichkeit der Realisierung einer „Zwischennutzung Naturschutz“ und damit der Einrichtung eines „Naturschutzes auf Zeit“.¹²⁵

Naturschutz auf Zeit

Das Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein bietet zum Beispiel die Option, gesetzlich geschützte Biotop ausschließlich für den Zeitraum der vertraglichen Vereinbarung unter Schutz zu stellen und somit vor äußeren Eingriffen zu bewahren. Auf diese Weise besteht die Möglichkeit, nach Ablauf der Vereinbarung das Areal einer baulichen Nachnutzung zuzuführen und die ggfs. bestehende naturschutzrechtliche Schutzwürdigkeit zu überwinden.¹²⁶

Diese Möglichkeit ist wie folgt in § 21 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein verankert:

¹²⁴ Vgl. Gstach, Doris (2006): Freiräume auf Zeit. Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung, Kassel, S. 63.

¹²⁵ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 43.

¹²⁶ Vgl. Ebenda, S. 43.

„Abweichend von § 30 Abs. 5 BNatSchG gilt bei gesetzlich geschützten Biotopen, die während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, das Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG auch nicht für die Wiederaufnahme einer sonstigen Nutzung.“

Demzufolge sind Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen von zeitlich befristet festgesetzten Biotopen führen können, nach Beendigung der Vertragslaufzeit zulässig und somit auch eine bauliche Nachnutzung möglich.

In diesem Zusammenhang kann ferner der Begriff der „Renaturierung“ mit eingebracht werden, da es sich hierbei ebenfalls um die Umwandlung oder den Rückbau brach gefallener Areale und deren Zurückführen in den natürlichen Flächenkreislauf handelt. Die Studie „Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung definiert dies als „befristete Umnutzung zurückgebauter Wohn-, Gewerbe-, und Infrastrukturf lächen zu Freiflächen und sonstigen temporären Nachnutzungen mit Freiflächenbezug [...]“¹²⁷.

2.3.3.4 Zwischennutzungen durch Kunst und Kultur

Kunst und Kultur

Zwischennutzungen aus dem Bereich Kunst und Kultur dienen häufig dem Zwecke der Aufführung von Theaterstücken, Open Air Kinos, Konzerten sowie diversen Kunstausstellungen. Als ein gelungenes Konversionsbeispiel lässt sich an dieser Stelle die so genannte „Völklinger Hütte“ anführen (vgl. Abbildung 12).

Es handelt sich hierbei um ein im Jahr 1873 gegründetes Eisenwerk in der saarländischen Stadt Völklingen, welches bereits im Jahr 1986 stillgelegt wurde und brach gefallen ist. Im Jahr 1994 wurde das ehemalige Industrieareal zur Gruppe der insgesamt 36 Welterbestätten der UNESCO in Deutschland aufgenommen. Im Anschluss daran gründete das Saarland 1999 die Trägergesellschaft „Weltkulturerbe Völklinger Hütte - Europäisches Zentrum für Kunst und Industriekultur“. Seit dieser Zeit wird das Gelände als Veranstaltungsort diverser Kulturveranstaltungen in Form von Konzerten verschiedener Musikrichtungen sowie als Raum für Ausstellungen über Mensch, Natur und Technik genutzt.

¹²⁷ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft, Berlin, S. 4.

Abbildung 12: UNESCO Weltkulturerbe „Völklinger Hütte“

**Beispiel UNESCO
Weltkulturerbe
„Völklinger Hütte“**

Quelle: © Weltkulturerbe Völklinger Hütte / Gerhard Kassner.¹²⁸

Zwischennutzungen, die durch Kunstprojekte geprägt werden, zeichnen sich, im Unterschied zu kulturellen Einzelveranstaltungen, erfahrungsgemäß durch einen längeren Nutzungszeitraum aus. In diesen Fällen werden bestimmte Räumlichkeiten für Ausstellungen oder Installationen zur Präsentation einzelner Kunstprojekte genutzt. Darüber hinaus werden aber auch häufig ganze Ateliers eingerichtet, die unter Umständen auf eine mehrjährige Nutzungsdauer ausgelegt sein können. Als treffendes Beispiel lässt sich an dieser Stelle die Ansiedlung einer Künstlerkolonie auf dem Areal der ehemaligen Funkkaserne in München nennen. Die im Jahr 1993 mit den Künstlern zunächst auf eine Dauer von lediglich zwei Jahren ausgerichteten Zwischennutzungsverträge dauern teilweise bis heute noch an, was einer Nutzungsdauer von nunmehr 20 Jahren entspricht (vgl. Abbildung 13).¹²⁹

**Beispiel
Künstlerkolonie
Funkkaserne
München**

Heute ist die Einrichtung, die von der Stadt finanziert wird und über etwa 100 Künstlerwerkstätten sowie eine Ausstellungshalle verfügt, unter dem Namen „Atelierhaus am Domagkpark“ bekannt. Sie zählt zu einem der größten kommunalen Atelierhäuser in Europa und ermöglicht unterschiedlichen Künstlern für die Dauer von fünf Jahren entsprechende Räumlichkeiten zu günstigen Konditionen anzumieten.¹³⁰

¹²⁸ Vgl. Internetauftritt der Tourismus Zentrale des Saarlandes; aufgerufen unter: <http://www.tourismus.saarland.de/de/unesco-welterbe>, Zugriff: 11.10.2013.

¹²⁹ Vgl. Internetauftritt der Landeshauptstadt München; aufgerufen unter: <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/PlanTreff/M-nchen--Quartier-beziehen0/Zwischennutzung.html>, Zugriff: 01.03.2013.

¹³⁰ Vgl. Internetauftritt des Kulturreferats der Landeshauptstadt München; aufgerufen unter: <http://www.atelierhaus-domagkpark.de/>, Zugriff: 23.09.2015.

Abbildung 13: Künstlerkolonie Funkkaserne München

Eigenes Foto.

Aufgrund ihres positiven Beitrages zur Steigerung des Bekanntheitsgrades und zur Verbesserung des Images eines Areals eignen sich kulturelle bzw. künstlerische Interimsnutzungen besonders gut zur Umsetzung anderer Zwischennutzungen, die eine gezielte Marketingstrategie zum Ziel haben. Hierbei wären beispielsweise kurz- bis mittelfristige Events zu nennen, die die Konversionsflächen der Bevölkerung zugänglich machen, das Bewusstsein stärken und die Akzeptanz einer anschließenden Entwicklung zu einer dauerhaften Wohnnutzung entscheidend fördern können.¹³¹

2.3.3.5 Zwischennutzungen durch Freizeit und Sport

Freizeit und Sport

Bei der Gruppe der freizeitbasierten Zwischennutzungen handelt es sich vor allem um Einrichtungen wie Spielplätze, Werkstätten oder auch ggfs. Proberäume für Bands. Allerdings ergeben sich hierdurch in den überwiegenden Fällen kaum wirtschaftliche Vorteile für die Eigentümer, da lediglich geringe Entgelte erhoben werden können und die Durchführung solcher Interimsnutzungen in erster Linie durch Vereine oder Interessensgemeinschaften geregelt wird und somit auf ehrenamtlicher Basis beruht.¹³²

Die Zwischennutzungen im Bereich des Freizeitsports lassen sich in kurzfristige und mittelfristige Nutzungen unterscheiden. Die kurzfristigen, meist ein- bis mehrtägigen Nutzungen weisen hierbei einen starken Eventcharak-

¹³¹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 26.

¹³² Vgl. Ebenda, S. 26.

ter auf und werden demzufolge häufig zu Marketingzwecken eingesetzt (vgl. Kapitel 2.3.3.4). Als gängige Beispiele lassen sich Sportveranstaltungen wie Volleyball- oder Fußballturniere nennen.¹³³

Die mittelfristigen Angebote, die saisonweise bzw. über mehrere Wochen- und Monate hinweg laufen, können darüber hinaus durchaus zu einer Imageverbesserung sowie Steigerung des Bekanntheitsgrades eines Standortes bei der Bevölkerung beitragen. In diesen Fällen werden häufig auf Initiative von Vereinen Sportanlagen wie Skateparks oder Bolzplätze eingerichtet, die über einen längeren Zeithorizont verfügen, als ein- bis mehrtägige Events. Militärische Konversionsflächen eignen sich aufgrund ihrer zumeist bereits vorhandenen Sportinfrastruktur, wie Sporthallen und Sportplätze, insbesondere für eine zeitnahe und kostensparende Einrichtung von Zwischennutzungen aus dem Bereich des Freizeitsports.

Abbildung 14: Mellowpark – Skatepark in Berlin-Köpenick



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für einen nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 14.

Als erfolgreiches Beispiel einer sport- und freizeitbasierten Zwischennutzung lässt sich der auf der oben stehenden Abbildung dargestellte „Mellowpark“ in Berlin anführen. Hier wurde auf einem ehemaligen Fabrikareal auf Initiative einer Gruppe Jugendlicher und unter Betreuung des Trägervereins „all eins“ des zugehörigen Jugendzentrums ein Sportpark errichtet. Das Gelände umfasst insgesamt eine Fläche von 2.500 m², auf der Bereiche für Fußball, Beachvolleyball, Basketball und BMX eingerichtet wurden. Der Sportpark zählt mittlerweile zu einem der bekanntesten in der

**Beispiel
Mellowpark Berlin**

¹³³ Vgl. Ebenda, S. 26.

Szene und wird mit monatlich 3.000 – 4.000 Besuchern sehr gut frequentiert. Infolgedessen hat die Realisierung des Projektes weiterhin zu einer nachhaltigen Imagesteigerung und einer Verbesserung des Bekanntheitsgrads des ehemaligen Fabrikgeländes beigetragen. Darüber hinaus konnte mit der Unterzeichnung des Mietvertrages durch das Jugendzentrum das bis dato bestehende Problem der Vermüllung und des Vandalismus entgegengewirkt werden. Hierzu wurde die Verkehrssicherungspflicht auf die Zwischennutzer übertragen, so dass diese auch für die komplette Pflege und Instandhaltung des Geländes zuständig sind. Ebenso haben sich die Nutzer zur Zahlung einer monatlichen Pacht an den Eigentümer verpflichtet sowie die vollständige Räumung des Areals bei der Nutzungsaufgabe entsprechend vertraglich zugesichert.¹³⁴

2.3.3.6 Zwischennutzungen durch Gastronomie

Gastronomie

Gastronomische Betriebe wie beispielsweise Diskotheken oder Bars können in Form von Zwischennutzungen für einen zeitlich festgesetzten Zeitraum realisiert werden. Dabei sollte zwischen saisonalen und ganzjährigen Nutzungen unterschieden werden.

Eine häufige Verwendung stellen die saisonalen Einrichtungen, welche in erster Linie über die Sommermonate realisiert werden, dar. Hierzu zählen vielfältige Projekte wie zum Beispiel Biergärten oder auch Strandbars, die vorwiegend während der Sommerzeit auf innerstädtischen Freiflächen eingerichtet werden.

Darüber hinaus existieren aber ebenfalls ganzjährige gastronomische Einrichtungen. Ein Beispiel hierfür stellt das Projekt „Kultfabrik“ in München dar (vgl. Abbildung 15).

Beispiel Kultfabrik München

Es handelt sich dabei um einen Nutzungsmix aus diversen Bars und Clubs sowie verschiedener Freizeitnutzungen. Die Zwischennutzung befindet sich auf dem Gelände einer stillgelegten Pfanni-Fabrik und erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt neun Hektar. Derzeit wird das Gelände von zwei Generalmietern genutzt und gilt mit seinen über 50 verschiedenen Bars und Clubs als „größtes Partyareal Europas“.¹³⁵

¹³⁴ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 14.

¹³⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 36.

Abbildung 15: Eingangsbereich der Kultfabrik, München

Eigenes Foto.

Der Eigentümer des Geländes stand dem Thema Zwischennutzungen anfangs recht kritisch gegenüber, konnte im Laufe der Zeit seine Meinung jedoch ändern und sieht heute die Mieteinnahmen sowie die Vorbereitung eines neuen Standortimages als wesentliche Vorteile. Die Verpachtung des Geländes wird mittels befristeter Mietverträge geregelt, die für einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren geschlossen werden. Neben den positiven Wirkungen für den Eigentümer ergeben sich aber auch durchaus Erfolge für die Zwischennutzer, die neben den persönlichen wirtschaftlichen Einnahmen wesentlich dazu beigetragen haben, den Standort bundesweit bekannt zu machen. Darüber hinaus profitieren sie von den Agglomerationsvorteilen, die sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu anderen Einrichtungen auf dem Gelände ergeben.¹³⁶

Das Areal befindet sich aktuell noch im Besitz des ehemaligen Fabrikanten und soll ab dem Jahr 2016 zur Realisierung eines neuen Stadtteils mit dem Namen „Werksviertel München“ umgestaltet werden. Es handelt sich dabei überwiegend um einen angestrebten Mix aus Gewerbe- bzw. Büroflächen sowie rund 1.000 Wohnungen. Der historische Charakter des früheren Industrieviertels wird bei der Planung berücksichtigt. Ebenfalls werden einzelne ehemalige Gebäude der Pfanni-Fabrik erhalten und in das neue Konzept eingebunden.¹³⁷

¹³⁶ Vgl. Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 37.

¹³⁷ Vgl. Internetauftritt der heller & partner communication GmbH; aufgerufen unter: <http://werksviertel.de/de/>, Zugriff: 08.05.2015.

2.3.3.7 Weitere Zwischennutzungen

In Ergänzung zu den bereits genannten Arten von Zwischennutzungen können sich aufgrund unterschiedlicher temporärer Bedarfe auch noch andere Formen von Interimsnutzungen entwickeln. Diese können sich wie folgt darstellen:

Auslagerung der Bevölkerung im Rahmen der Stadtsanierung

Eine Möglichkeit ergibt sich im Bereich des Stadtumbaus bzw. der Stadterneuerung. Im Falle einer so genannten Flächensanierung und somit einer Sanierung einzelner Häuser oder sogar dem großflächigen Abbruch ganzer Gebäudestrukturen bzw. Wohnviertel, besteht die Notwendigkeit einer temporären Auslagerung der ansässigen Bevölkerung während des Sanierungsprozesses. Auch hierzu bieten sich in erster Linie ehemalige militärische Wohnanlagen an, die bereits über eine geeignete Infrastruktur zur Unterbringung als Wohnnutzung verfügen und demzufolge als „Unterkunft auf Zeit“ für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen als Wohnraum für die betroffene Bevölkerung dienen können.

Großveranstaltungen

Denkbar wäre die temporäre Nutzung stillgelegter militärischer Liegenschaften weiterhin auch durchaus zum Zwecke von Olympischen Spielen sowie von diversen Großveranstaltungen, die über einen mehrwöchigen Zeitraum bestehen und auf Unterbringungsmöglichkeiten der Akteure und Sportler entsprechend angewiesen sind. Hierzu bieten sich ebenfalls ehemalige militärische Wohnanlagen bzw. militärische Sportanlagen an, die bereits über eine notwendige Infrastruktur verfügen, welche auf die Bedürfnisse der Großveranstaltung entsprechend angepasst werden können, ohne hierfür ausschließlich neue Anlagen errichten zu müssen. Somit können ehemalige Wohnanlagen als Apartments für die Athleten dienen und die vorhandenen Sportanlagen als Wettkampfstätten genutzt werden. Auf diese Weise wird die Entwicklung einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung aktiv unterstützt und der Verbrauch zusätzlicher Freiflächen gemindert.

Lagerflächen für Holz

Als Beispiele weiterer Zwischennutzungsmöglichkeiten lassen sich Areale für die vorübergehende Lagerung von Holz auf freien Flächen, deren Nachfrage insbesondere nach großen Stürmen mit starkem Waldbruch stark ausgeprägt ist, nennen. Die als „Zwischenlager“ zur Verfügung stehenden Flächen bieten hierbei eine geeignete und notwendige Lagerungsmöglichkeit des Holzes, bis dieses schließlich der Weiterverarbeitung bzw. dem Verkauf etc. zugeführt werden kann.

Kurzumtriebsplantagen

Vor dem Hintergrund der Erzeugung Erneuerbaren Energien und dem damit verbundenen Anstieg der Nachfrage nach Energieholz, wäre auch die Zwischennutzung von Flächen zur Anlage so genannter „Kurzumtriebsplantagen“ zur Gewinnung von Biomasse denkbar. Die hier anzupflanzenden Gehölze werden nach einem Zeitraum von 2 bis zu 5

Jahren geerntet, sodass die Fläche nach dieser Zeit einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.¹³⁸

2.3.4 Zivile Mitbenutzung militärischer Liegenschaften

Neben der beschriebenen „klassischen Form“ der Zwischennutzung, die nach Stilllegung eines Areals und somit, bezogen auf die militärische Konversion, nach Freigabe der Liegenschaft durch die Bundeswehr, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet wird, existiert die so genannte „zivile Mitbenutzung“.

Im Unterschied zur Zwischennutzung besteht die Mitbenutzung bereits während des militärischen Betriebes und verläuft somit zeitgleich bzw. parallel zum Militärbetrieb auf militärischem Gelände. Von dieser Nutzungsform wird insbesondere dann Gebrauch gemacht, wenn das zuständige Bundeswehrdienstleistungszentrum (BwDLZ) aufgrund diverser interner Umstrukturierungs- und Verlagerungsprozesse bereits bei laufendem Betrieb einzelne Gebäude oder Flächen einer Liegenschaft nicht mehr benötigt.

Die BImA vermietet hierbei zunächst im Rahmen des einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) die gesamten Liegenschaften direkt an das örtliche Bundeswehrdienstleistungszentrum, welches dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) unterstellt ist und hiervon beauftragt wird, den Betrieb und die Instandhaltung der jeweiligen Liegenschaft durchzuführen.

Einzelne nicht mehr benötigte Immobilien können sodann durch eine Genehmigung des BwDLZ und des Standortältesten, in der Funktion als höchster militärischer Dienstgrad der Kaserne, für zivile Mitbenutzungen freigegeben werden.

In diesen Fällen werden Mietverträge zwischen dem BwDLZ und den entsprechenden zivilen Nutzern geschlossen. Dies gilt allerdings nur bis zum Widerruf oder bis zur Aufgabe der militärischen Zweckbestimmung des Geländes. Bei Übernahme der Liegenschaft durch die BImA müssen deshalb alle bis dato abgeschlossenen Mitbenutzungsvereinbarungen fristgerecht gekündigt werden, sodass das Areal ohne bestehende „Vorbelastungen“ bzw. „Nutzungsansprüche“ durch den Bund verwertet werden kann.¹³⁹

„Um konkrete Investitionschancen auf absehbar freiwerdenden Militärflächen schnell wahrnehmen zu können, kann – in Abstimmung aller Beteilig-

Eigenschaften ziviler Mitbenutzung

¹³⁸ Vgl. Internetauftritt des NABU; aufgerufen unter: <https://www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/landwirtschaft/biomasse/kup.html>, Zugriff: 27.05.2015.

¹³⁹ Vgl. Expertengespräch mit Frau Maucher von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Niederlassung München am 22.11.2012.

ten – in besonderen Einzelfällen eine vorgezogene zivile (Mit-) Nutzung von militärischen (Teil-) Flächen geboten sein.“¹⁴⁰

Es ergibt sich somit der zentrale Vorteil, dass die vorhandenen Immobilien zwischen der militärischen Freigabe und der Umwandlung zur langfristigen Nutzung gewinnbringend genutzt werden. Dieser „Gewinn“ ist fast immer finanziell (Miet- oder Pachteinnahme), aber auch als Geländepflege sowie als Marketingmaßnahme zur Bekanntmachung des Geländes, zu sehen. Somit können meist durch Mieteinnahmen laufende Aufwendungen gedeckt werden, ohne dass durch eine zeitweise Stilllegung der Gebäude oder durch Flächenrückeroberung der Natur (Sukzession) sowie durch Vandalismus zusätzliche Kosten entstehen.

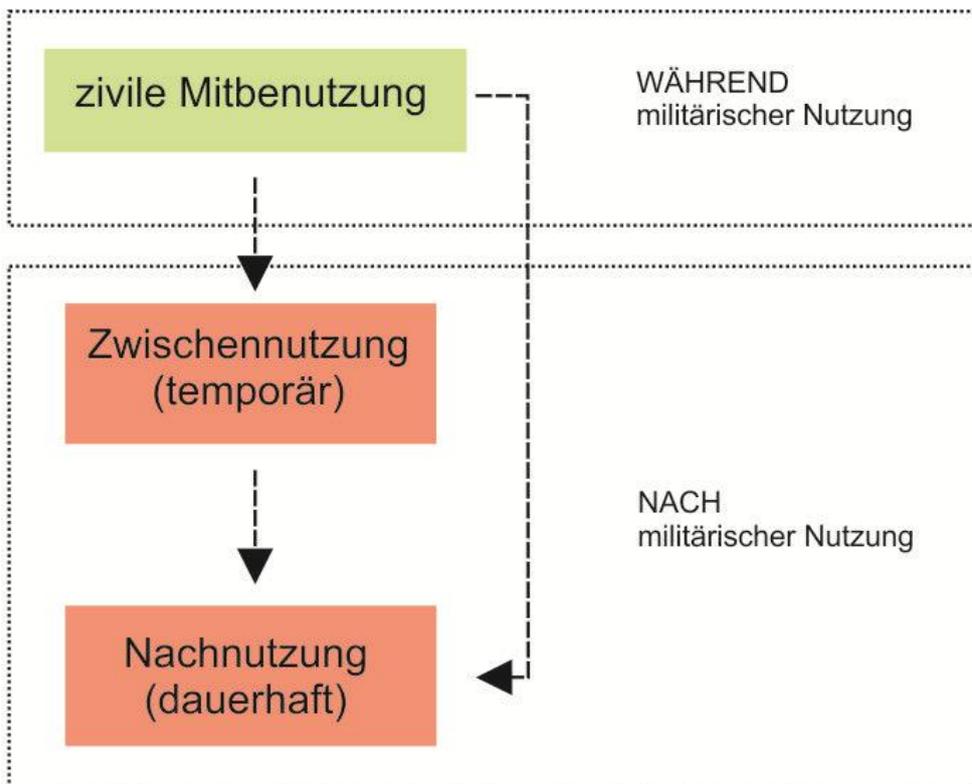
Aus der baurechtlichen Perspektive gesehen, fallen diese zivilen Mitbenutzungsvorhaben nicht in das Fachplanungsrecht des Bundes nach § 37 BauGB, sondern gelten als allgemeine genehmigungspflichtige zivile Baumaßnahmen bzw. Nutzungen. Sie werden demzufolge mit Zwischennutzungen und dauerhaften Nachnutzungen gleichgesetzt und richten sich nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften.¹⁴¹

Darüber hinaus kann eine zivile Mitbenutzung jedoch auch geduldet werden. In diesem Fall ist keine klassische Genehmigung notwendig, sondern eine offizielle Duldung der zivilen Mitbenutzung ausreichend, um diese auf dem Areal entsprechend einzurichten. Allerdings handelt es sich hierbei um eine aus juristischer Sicht gesehene, fragwürdige und nicht zu empfehlende Maßnahme, von der entsprechend abgesehen werden sollte (vgl. Kapitel 2.4.2.2).

Potenzielle Entwicklung ziviler Mitbenutzung

¹⁴⁰ Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (2003): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin, S. 15.

¹⁴¹ Vgl. Ebenda, S. 15.

Abbildung 16: Mögliche Entwicklung einer zivilen Mitbenutzung

Eigene Darstellung.

Zivile Mitbenutzungen können darüber hinaus aber auch die Chance bieten, eine in naher Zukunft frei werdende militärische Liegenschaft bereits während des Betriebes in eine neue Nutzungsform zu überführen. Demzufolge besteht durchaus die Möglichkeit des Überganges einer ursprünglichen Mitbenutzung in eine Zwischennutzung und somit eine Nutzung über die Stilllegung des Geländes hinaus. Entspricht die nunmehr vorhandene Zwischennutzung den Vorstellungen der Neuplanung des Areals, so kann diese auch in den Planungsprozess mit einbezogen und schließlich von einer Zwischennutzung in eine dauerhafte Nachnutzung überführt werden (vgl. Abbildung 16).

So können beispielsweise leerstehende Hallen als Lagerfläche für ein Möbelhaus dienen. Bei vorhandenem Interesse des Unternehmens, die Lagerflächen nach Beendigung der militärischen Nutzung weiterhin zu nutzen, könnte sich somit das gesamte Möbelhaus inklusive Verkaufsflächen dauerhaft auf dem Areal ansiedeln. Auf diese Weise können ursprünglich als temporäre und demzufolge als Übergangslösung gedachte Nutzungen durchaus auch jene Qualitäten entwickeln, die mit der städtebaulichen Planung vereinbar sind und einen wertvollen Gewinn durch ihre Verstetigung für die Liegenschaft sowie positive Impulse für die regionale Wirtschaft entfalten.

Übergang in dauerhafte Nutzung

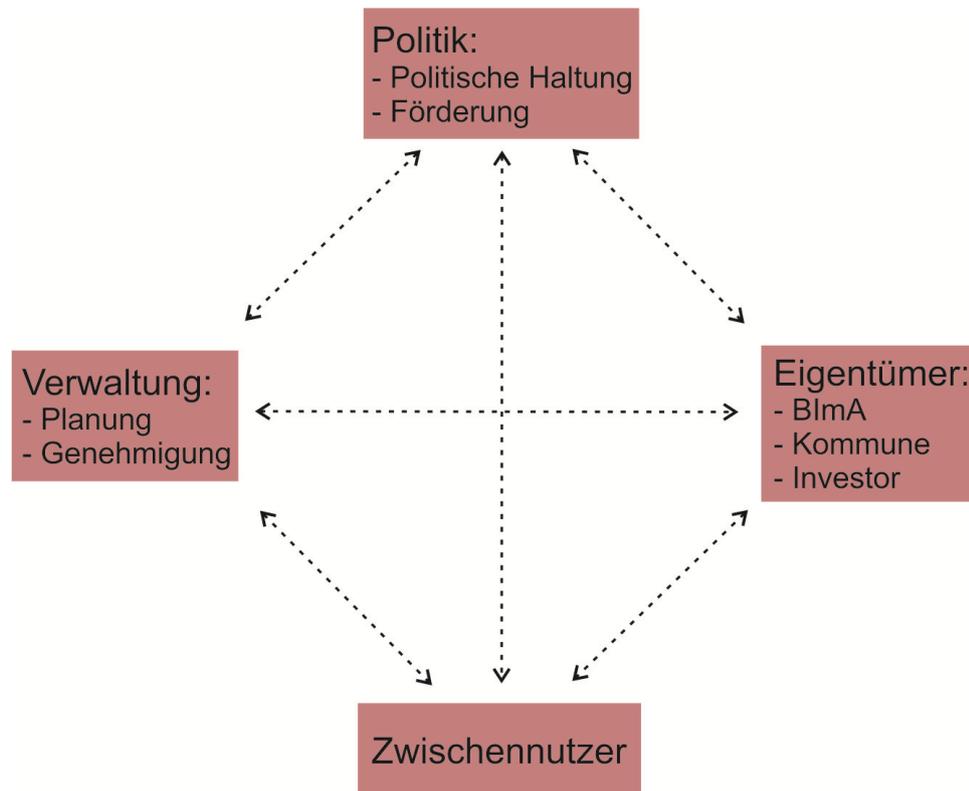
Es können somit aus ursprünglich lediglich zeitlich befristeten Nutzungen im Zuge eines Entwicklungsprozesses durchaus gewünschte dauerhafte Nachnutzungen entstehen, getreu dem Motto: „Think big – start small“.¹⁴²

2.3.5 Akteure bei Zwischennutzungen

Akteure

Eine erfolgreiche Realisierung von Zwischennutzungen hängt im Wesentlichen von der Kooperation der betreffenden Akteure ab. Die Frage nach den Akteuren lässt sich zunächst recht schnell mit den jeweiligen Grundstückseigentümern einerseits sowie den interessierten Zwischennutzern und somit den potenziellen Mietern andererseits beantworten. Das Feld der beteiligten Akteure stellt sich jedoch etwas komplexer dar, was sich anhand der folgenden Abbildung erkennen lässt.

Abbildung 17: Akteure bei Zwischennutzungen



Eigene Darstellung; in Anlehnung an: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 39.

¹⁴² Angst, Marc; Klaus, Philipp; Michaelis, Tabea; et.al (2010): zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen, Zürich, S. 174.

Grundstückseigentümer

Als zentraler Akteur bei der Einrichtung von Zwischennutzungen gilt der Grundstückseigentümer. Im Falle der Konversion militärischer Liegenschaften übernimmt diese Rolle, zumindest in einer ersten Phase, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Bei einem Verkauf der Liegenschaft geht diese schließlich in das Eigentum der Kommune oder eines privaten Investors über.¹⁴³

Der Grundstückseigentümer nimmt hierbei eine wichtige Rolle ein, denn „ohne eine vertragliche Regelung oder die Duldung des Eigentümers sind auch Zwischennutzungen kaum realisierbar.“¹⁴⁴

Demzufolge hängt die erfolgreiche Umsetzung, aus der privatrechtlichen Perspektive gesehen, wesentlich vom Einverständnis des Grundstückseigentümers ab. Dies bedeutet wiederum, dass ein Grundstückseigentümer nicht gleich aufgrund seiner Position als Eigentümer auch direkt als Akteur gelten kann, sondern diese Position nur dann einnimmt, wenn er der geplanten Zwischennutzung zustimmt: „Allein durch die Legalisierung der auf seinem Grundstück ausgeübten Nutzung wird der Eigentümer zum (Haupt-) Akteur.“¹⁴⁵

Aus der öffentlich-rechtlichen Perspektive gesehen und somit aus bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht müssen Zwischennutzungen entsprechend rechtlich zugelassen werden. Hierzu stehen verschiedene Mittel zur Verfügung, so besteht beispielsweise die Möglichkeit im Zuge des Schaffens des so genannten „Baurechts auf Zeit“ die Einrichtung einer Zwischennutzung zu ermöglichen. (Näheres zu den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen findet sich in Kapitel 2.4).

Als wesentliches Hemmnis erweist sich in diesem Prozess jedoch die überwiegende Skepsis gegenüber Zwischennutzungen, die in den Köpfen der Eigentümer verankert scheint. Als eines der zentralen Vorurteile gegenüber Zwischennutzungen lässt sich hierbei immer wieder die Angst vor einer unerwünschten Verstetigung der entsprechenden Nutzung und somit einer Erschwerung bzw. Verhinderung der Realisierung einer dauerhaften Nachnutzung beobachten. An dieser Stelle ist jedoch auch zu erwähnen, dass diese rein negativ geprägte Haltung im Laufe der letzten Jahre bereits zu Gunsten einer zunehmenden Anerkennung und Realisierung bestehender Vorteile von Zwischennutzungen gewandelt werden konnte. Dies lässt sich insbesondere dann beobachten, wenn sich auf bestimmten Standorten aufgrund fehlender Nachfrage jahrelange Leerstände einstellen, die ihrerseits negative Begleiterscheinungen wie beispielsweise Verfall der baulichen Anlagen oder Vandalismus nach sich ziehen. In diesen Fällen suchen die Grundstückseigentümer nach geeigneten Mitteln zur Senkung der Be-

Skepsis gegenüber Zwischennutzungen

¹⁴³ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Militärische Konversion erfolgreich gestalten, Berlin, S. 23f.

¹⁴⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 40.

¹⁴⁵ Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 28.

triebskosten und Entwicklung einer neuen Identität bzw. eines neuen Images ihres Standortes, um somit unter Umständen auch durch die Bildung entsprechender Netzwerke eine neue, positive Anziehungskraft für dauerhafte Nutzungen generieren zu können.¹⁴⁶

„Ist anzunehmen, dass eine gewinnbringende Nutzung kurz- bis mittelfristig nicht zu realisieren ist, liegt seine einzige Handlungsoption in finanzieller Schadensbegrenzung.“¹⁴⁷

Das zentrale Interesse des Grundstückseigentümers liegt somit vor allem in der Einsparung der laufenden Kosten. Diese können durch die vom Mieter zu leistenden Entgeltzahlungen gemindert und darüber hinaus negative Begleiterscheinungen wie Vandalismus oder Verfall der Haustechnik positiv beeinflusst werden. Nichts desto trotz strebt der Eigentümer dennoch eine im optimalen Falle erneute Wiederaufnahme der hochwertigsten planungsrechtlich zulässigen Nutzung an, sodass die entsprechende Zwischennutzung lediglich die Dauer bis zur Wiederaufnahme der ursprünglich angestrebten Nutzung verkürzt bzw. finanziell entlastet und ggfs. dazu beiträgt, das Image des Standortes zu verbessern.¹⁴⁸

Zwischennutzer

Die Gruppe der Zwischennutzer bzw. der interessierten Mieter von stillgelegten Standorten verfügt häufig über eine geringe finanzielle Ausstattung und möchte mit wenig Mitteleinsatz die neu gewonnene Geschäftsidee in die Realität umsetzen. Es wird daher in den meisten Fällen lediglich ein geringes Entgelt für die Nutzung des entsprechenden Grundstückes erhoben. Darüber hinaus werden keine großen Investitionen von Seiten der Mieter in den Standort getätigt.¹⁴⁹

Vermittler

Neben den bereits genannten Akteuren nehmen so genannte „Schlüsselagenten“ oder auch Vermittler eine immer bedeutendere Rolle ein. Dahinter verbirgt sich das Prinzip des Einsatzes „kommunaler Agenten“, die zur erfolgreichen Vermittlung zwischen den Eigentümern und interessierten Zwischennutzern beitragen sollen. Bei diesen Agenten handelt es sich üblicherweise um verwaltungsinterne Mitarbeiter, die sich für die aktive Förderung entsprechender Zwischennutzungen und somit für eine schnelle Verwertung brach gefallener Areale einsetzen. Sie kommen dabei insbesondere bei der Beratung im Hinblick auf genehmigungsrechtliche Fragen zum Einsatz. In vielen Fällen werden die besagten Agenten als Quartiersmanager oder Sanierungsbeauftragte bezeichnet.¹⁵⁰

¹⁴⁶ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 40.

¹⁴⁷ Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 30.

¹⁴⁸ Vgl. Ebenda, S. 30.

¹⁴⁹ Vgl. Ebenda, S. 31.

¹⁵⁰ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 40.

Neben den verwaltungsinternen Mitarbeitern, können auch private Agenturen den Part des Vermittlers übernehmen, beispielsweise so genannte „Zwischennutzungsagenturen“. Sie bilden als externe Einrichtung einen geeigneten Ansprechpartner, verfügen über gute Kontakte zu allen Akteuren und tragen somit dazu bei, erfolgreiche Verhandlungen mit Eigentümern zu führen und darauf aufbauend neue Netzwerke und vielversprechende Verbindungen herzustellen.¹⁵¹

Sie gelten demzufolge als wesentliche Initiatoren von Entwicklungen sowie als „weiches Instrument“ des Baulandmanagements und deren Instrumentalisierung.¹⁵²

Darüber hinaus bestehen auch Flächenagenturen, die sich nicht auf Zwischennutzungen spezialisiert haben, sondern verschiedene Baulandflächen (bspw. Konversionsflächen) vermitteln.

Weiterhin nehmen die von einer Zwischennutzung direkt oder indirekt betroffenen Konsumenten bzw. Anwohner eine zentrale Rolle im Laufe des Prozesses ein. Dies gilt vor allem für die so genannten instrumentalisierten Zwischennutzungen in Form punktueller Veranstaltungen bzw. Freizeiteinrichtungen. Der erfolgreiche Verlauf dieser Zwischennutzungen ist dabei grundsätzlich auf die Akzeptanz und Nutzung durch die Bevölkerung angewiesen. In vielen Fällen geschieht dies jedoch recht unproblematisch und relativ eigenständig, da die Zwischennutzungen überwiegend die Nachfrage nach jenen Angeboten abdecken, die bereits vorhandene Nutzungen oder auch bestehende Angebote nicht bieten können. Als geeignete Beispiele lassen sich an dieser Stelle kulturelle Veranstaltungen, Kunst- und Bildungs- sowie Sportprogramme oder gastronomische Einrichtungen anführen.¹⁵³

In solchen Fällen tragen insbesondere ehrenamtliches Engagement von Seiten der Anwohner/Nachbarschaft und die Bereitschaft der Mitarbeit bei kostengünstigen und selbstbestimmten Angeboten in der näheren Umgebung zum wesentlichen Erfolg einer Zwischennutzung bei.¹⁵⁴

Politik und Verwaltung kommt bei der Realisierung von Zwischennutzungen ebenso eine wesentliche Rolle zu, da wirtschaftliche Impulse von Zwischennutzungen zunehmend an Bedeutung gewinnen. In diesem Zusammenhang können sie beispielsweise als Katalysator für die Ansiedlung von Unternehmen dienen. „Dort, wo die klassischen Wirtschaftsförderungsprogramme versagen, gelingt es, beispielsweise über die Unterstützung alter-

**Betroffene
Anwohner**

**Politik und
Planungs-
verwaltung**

¹⁵¹ Vgl. Ebenda, S. 40f.

¹⁵² Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 28f.

¹⁵³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 41f.

¹⁵⁴ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 28.

nativer Beschäftigungsmodelle, labile Quartiere ein Stück weiter zu stabilisieren.“¹⁵⁵

Konversionsmanagement

Im Zuge der Konversion militärischer Liegenschaften und der Problematik im Hinblick auf die Erstellung möglicher Nachnutzungsperspektiven richten immer mehr Städte bzw. Landkreise ein so genanntes „Konversionsmanagement“ ein, das speziell für eine erfolgreiche Durchführung der Konversionsmaßnahmen sowohl nach wirtschaftlichen als auch städtebaulichen Gesichtspunkten, für die jeweiligen Standorte bzw. Regionen zuständig ist. Als Beispiel lässt sich an dieser Stelle das Konversionsmanagement in Unterfranken in Bayern anführen, welches durch das Bayerische Wirtschaftsministerium mit einer Förderquote von 85-90% und einer Summe von insgesamt 1,2 Mio. Euro an Fördermitteln unterstützt wird. Von den Fördermitteln, die für die Region bereitgestellt werden, profitieren sowohl der Landkreis Schweinfurt und der Landkreis Kitzingen sowie der Landkreis Bad Kissingen, die einen entsprechenden Anteil der Fördermittel für Ihren Landkreis erhalten. Zur Durchführung der Maßnahmen werden in den drei angeführten Landkreisen jeweils Stellen für einen so genannten „Konversionsmanager“ eingerichtet, der für das Management und den Ablauf sowie für die Unterstützung bei der Entwicklung geeigneter Nachnutzungskonzepte für die stillgelegten militärischen Liegenschaften zuständig ist.¹⁵⁶

Kommune

Die Kommune kann in diesem Zusammenhang vielfältige Formen als Akteur einnehmen. Dies kann in der Rolle des Eigentümers und Vermieters, sofern die Liegenschaft von der BlmA bereits erworben wurde, des Vermittlers, des Initiators eines Projektes und auch als genehmigende Stelle geschehen. In allen Fällen verfolgt sie jedoch städtebauliche, wirtschaftliche sowie soziale Zielsetzungen und nimmt einen starken Einfluss auf die Ausgestaltung der Zwischennutzungen, insbesondere bei deren baurechtlichen Genehmigungen. Hierzu zählen in erster Linie die Vermeidung von Brachflächen und Leerstand sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. einer Steigerung der Wohnqualität und damit einhergehend einer Bindung der Bewohner an ihr Quartier. Darüber hinaus fungiert sie als geeigneter Ansprechpartner bei Fragen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.¹⁵⁷

Der Gemeinde in der Rolle des Eigentümers einer Liegenschaft obliegt es demzufolge im Sinne des Gemeinwohls zu handeln, wodurch vor allem auch soziale Aspekte bei der städtebaulichen Entwicklung eine wesentliche Rolle spielen. Die BlmA hingegen, die zumindest in der ersten Phase des Konversionsprozesses in allen Fällen als Eigentümerin auftritt, verfolgt das Interesse, die Liegenschaften zum marktwirtschaftlichen Wert zu vermieten und somit aus vorwiegend betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu agieren. Lokale oder regionale Interessen des Gemeinwohls sowie soziale

¹⁵⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 41.

¹⁵⁶ Vgl. Internetauftritt der Regierung von Unterfranken; aufgerufen unter: <http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/3/6/01145/index.html>, Zugriff: 25.10.2013.

¹⁵⁷ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 28f.

Aspekte vor Ort treten hierbei in den Hintergrund. Tritt ein privater Investor als Eigentümer auf, verfolgt dieser in erster Linie privatwirtschaftliche Ziele, um eine erfolgreichen Realisierung seines Projektes zu gewährleisten.

Es entsteht somit ein klassischer Interessenskonflikt zwischen den, in erster Linie dem Gemeinwohl der lokalen Bevölkerung zugewandten Interessen der Kommunen als Eigentümer der Flächen und den vorwiegend wirtschaftlichen Verwertungsprinzipien von Seiten der BImA oder privaten Investoren, sofern diese in der Rolle der Eigentümer auftreten. Die Kommunen sind daher bestrebt, die Liegenschaften so günstig wie möglich zu vermieten, wo hingegen die BImA durch die haushaltsrechtlichen Vorgaben gehalten ist, auch bei Vermietung an Zwischennutzer den am Markt üblichen Mietzins zu verlangen.

Neben der Funktion als Eigentümer können private Investoren auch gleichzeitig selbst als Zwischennutzer auftreten, wenn sich das mit der Planung ihres Projektes entsprechend vereinbaren lässt. So kann beispielsweise nach Erwerb einer Liegenschaft das Gelände zunächst provisorisch genutzt oder eventuell auch an einen weiteren Mieter zwischenvermietet werden, bis es zum Eintritt der dauerhaften Umnutzung des Areals kommt.

Private Investoren

Chancen und Risiken

2.3.6 Chancen und Risiken von Zwischennutzungen

Anhand der folgenden Abbildung wird eine Übersicht über die wesentlichen Chancen und Risiken, die bei der Einrichtung von Zwischennutzungen entstehen können, gegeben. Es handelt sich hierbei in erster Linie um Ergebnisse und Fakten, die den Kenntnisstand aktueller Fachliteratur darstellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Vor- bzw. Nachteile von der entsprechenden Art der Zwischennutzung abhängig sind und sie sich demzufolge lediglich im Vergleich zu einem Zustand ohne Nutzung beurteilen lassen.

Die aufgezeigten Zwischennutzungen gelten insbesondere für den Bereich der stillgelegten militärischen Liegenschaften, die durch die BImA verwaltet und an entsprechende Zwischennutzer vermietet werden. Für weitere stillgelegte Liegenschaften, beispielsweise ehemalige Industriearaele, die nicht den militärischen Flächen zuzuordnen sind, treten auch andere Eigentümerkonstellationen und damit weitere Eigentümer- / Mieterbeziehungen auf, die entsprechende Chancen und Risiken in sich bergen.

Abbildung 18: Chancen und Risiken von Zwischennutzungen

Chancen
<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Leerstand; Reduzierung baulicher und technischer Schäden • Vermeidung von Vandalismus • Unterbindung einer ungewünschten, unkontrollierten Nutzung • Geringe wirtschaftliche Aufwendungen für die Einrichtung von Zwischennutzungen • Chancen für „start-up“ Unternehmen durch geringe finanzielle Aufwendungen • Wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer • Nutzungen passen sich überwiegend an bestehende Gebäudestrukturen an • Aufzeigen alternativer Nutzungsvarianten • Gezielter Einsatz für Werbe- und Marketingzwecke • Schaffung neuer Impulse • Verhinderung einer negativen Beeinflussung des Stadtbildes durch Brachezustand • Stärkere Identifikation der Anwohner mit dem Quartier
Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer ungewünschten Nutzung • Unerwünschte Verstetigung • Wirtschaftliche Nachteile im Sinne eines höheren Verwaltungsaufwandes bei geringeren Einnahmen • Ungünstiges Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen bei Zwischennutzungen aufgrund gleicher rechtlicher Bedingungen wie für permanente Nutzungen • Finanzielle Abwertung des Grundstückes • Verschlechterung des Standortimages • Erhöhte Konfliktpotenziale für Anwohner / vorhandene Nutzer

Eigene Darstellung.

In der Fachliteratur werden potenzielle Risiken, die sich durch die Einrichtung von Zwischennutzungen ergeben können, in den Vordergrund gestellt. Diese werden im Folgenden näher erläutert:

Die **Entstehung einer ungewünschten Nutzung** stellt in vielen Fällen ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Dies geschieht, wenn sich Zwischennutzungen anders entwickeln, als dies ursprünglich beabsichtigt wurde. Als Beispiel hierfür lassen sich getätigte Investitionen anführen, die ohne Absprache mit dem Eigentümer durchgeführt werden. In diesen Fällen müssen beispielsweise durch den Zwischennutzer erbaute Gebäudestrukturen, die ohne Absprache mit dem Eigentümer realisiert wurden, nach Beendigung der Zwischennutzung auf Kosten des jeweiligen Eigentümers beseitigt/zurückgebaut werden. Dies führt letztlich zu enormen zusätzlichen zeitlichen sowie finanziellen Belastungen des Eigentümers, wenn der Zwischennutzer zahlungsunfähig ist oder aus anderen Gründen nicht zur Verantwortung herangezogen werden kann.

Durch den Zwischennutzer getätigte Investitionen bzw. Umbaumaßnahmen können andererseits auch die **Gefahr einer unerwünschten Verstetigung** mit sich bringen, da Investitionen zumeist die Absicht einer dauerhaften Nutzung erkennen lassen. Hier gilt der einfache Grundsatz: Je höher die getätigten Investitionen, desto länger der beabsichtigte Nutzungszeitraum.¹⁵⁸

Ferner besteht ein Risiko im Entstehen **wirtschaftlicher Nachteile** durch die Einrichtung einer Zwischennutzung. Dies kann in erster Linie dazu führen, dass der Kostenaufwand für Verwaltungs- und Betreuungsarbeiten in vielen Fällen den Gewinn durch die entsprechenden Mieteinnahmen übersteigen kann und sich das Projekt aus finanzieller Sicht somit als unwirtschaftlich darstellt. Demzufolge können sich ggfs. wirtschaftliche Nachteile insbesondere für die Eigentümer (BlmA oder Gemeinde) als Vermieter der jeweiligen Areale an die entsprechenden Zwischennutzer ergeben.

Ergänzt wird dies zudem durch das **ungünstige Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen** bei Zwischennutzungen aufgrund der Existenz **gleicher rechtlicher Bedingungen** wie jene, die für die Genehmigung permanenter Nutzungen bestehen. Dies hat zur Folge, dass auch hier der Zeit- und Kostenaufwand zur Genehmigung der Nutzung oftmals weitaus höher sein wird bzw. mehr Zeit in Anspruch nehmen kann, als für die Dauer der Nutzung überhaupt veranschlagt wird.¹⁵⁹ (An dieser Stelle wäre jedoch auf die Ausführungen in Kapitel 2.4 „Rechtliche Rahmenbedingungen“ hinzuweisen, die insbesondere Möglichkeiten einer vereinfachten Zulassung von Zwischennutzungen darstellen).

¹⁵⁸ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 66.

¹⁵⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 46.

Darüber hinaus kann eine ungeplante und somit ungewünschte Zwischenutzung dauerhaft eine **Verschlechterung des bis dato positiven Standortimages** nach sich ziehen und somit auf lange Sicht gesehen negative Auswirkungen auf die weitere Verwertung und Nutzung des Standortes mit sich bringen.

Ebenso kann die Einrichtung von Zwischennutzungen eine **Erhöhung diverser Konfliktpotenziale** zwischen Anwohnern und Nutzern, die aufgrund der neuen Nutzungsansiedlung entstehen können, hervorrufen.

Neben den genannten Risiken ergeben sich jedoch auch wesentliche Aspekte, die Chancen durch Zwischennutzungen für die Entwicklung des jeweiligen Areals mit sich bringen.

So kann mit der Einrichtung von geeigneten Zwischennutzungen ein ansonsten entstehender **Leerstand vermieden** werden.

Ebenso wird durch die Realisierung einer Nutzung, zumindest für einen begrenzten Zeitraum, die **Entstehung einer unerwünschten und unkontrollierten Entwicklung nachhaltig unterbunden**. So führt die Einrichtung von „Start-Up-Unternehmen“ beispielsweise zur Vermeidung von Verwahrlosung und Verfall der Anlagen bei gleichzeitiger Instandhaltung und Pflege, sofern die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter entsprechend eingehalten werden, demzufolge die Nutzung wie geplant durchgeführt wird.

Darüber hinaus wird durch die Realisierung einer Interimsnutzung der häufig auf stillgelegten Flächen auftretende **Vandalismus gezielt verhindert**. Somit tragen die Nutzungen, direkt oder indirekt, zum Erhalt der vorhandenen baulichen sowie technischen Anlagen bei.

Des Weiteren sprechen die oftmals **geringen wirtschaftlichen Aufwendungen bei der Einrichtung von Zwischennutzungen** klar für die Nutzung dieser und bieten auch wirtschaftlich nicht so stark aufgestellten **Existenzgründern** die Möglichkeit einer kostengünstigen Realisierung ihrer Unternehmensidee. Dies betrifft vor allem Existenzgründer bzw. „Start-Up-Unternehmen.“

Wirtschaftliche Vorteile können aber auch **auf Seiten der Eigentümer** des betreffenden Areals entstehen, da diese von Entgeltzahlungen in Form von Mieten sowie der Übernahme aller laufenden Betriebskosten durch den jeweiligen Nutzer profitieren. Somit erfahren die Eigentümer eine finanzielle Entlastung im Hinblick auf die Kosten für die Pflege und Unterhaltung der entsprechenden Liegenschaften.

Ein weiterer Vorteil bei der Einrichtung von Zwischennutzungen ergibt sich aus der Tatsache, dass sich die entsprechenden Nutzungen an die bestehenden Voraussetzungen und somit **an die existierenden Gebäudestrukturen weitgehend anpassen**. Auf diese Weise wird der Charakter des Areals auch weiterhin gewahrt und nicht etwa im Vorgriff auf spätere, dau-

Chancen durch Zwischennutzungen

erhafte Nutzungen durch neue Bebauungsmaßnahmen nachhaltig verändert bzw. überformt.

Des Weiteren können mit Hilfe von Zwischennutzungen auch andere **kreative Nutzungsvarianten aufgezeigt** und demzufolge zukunftsfähige Nutzungen angeboten werden, die von der ursprünglichen Gestalt des Areals abweichen, aber dennoch tragfähig und positiv für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes sein können.¹⁶⁰

Darüber hinaus können Zwischennutzungen **neue städtebauliche Impulse** schaffen und somit beispielsweise in Form von neu entstehenden Grünanlagen ganze Wohnumfelder verbessern und zu einer Imagesteigerung gesamter Stadtviertel beitragen. Neben Grünanlagen tragen auch kurzweiligere Nutzungen in Form von Konzerten, kulturellen Veranstaltungen, Sportevents etc. zu einer neuen Qualität bei und gelten demzufolge als ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung in Deutschland.¹⁶¹

Grundsätzlich wirken sich brach gefallene und somit nicht mehr genutzte und gepflegte Areale negativ auf das **Erscheinungsbild eines Ortes** aus. Demnach besteht das grundlegende Bestreben der Stadtplanung sowie Ortsplanung darin, solche städtebaulichen Missstände zu vermeiden bzw. zeitnah zu beseitigen. Auch hierbei können Zwischennutzungen einen wesentlichen Beitrag leisten das Ortsbild qualitativ aufzuwerten. Als Beispiel lässt sich in diesem Zusammenhang die temporäre Anlage öffentlicher Freiräume anführen.

Besonders Zwischennutzungen in Form von Events oder ehrenamtlicher Tätigkeiten durch die jeweiligen Anwohner können sowohl positive Auswirkungen auf das soziale Miteinander bewirken, als auch die **Bindung der Bewohner sowie die Identifikation dieser mit ihrem Quartier** nachhaltig ausbauen und verbessern.¹⁶²

Die Auswahl der Mieter spielt bei der Imagebildung bzw. bei der neuen Charakteristik des wiederbelebten Areals eine wichtige Rolle: „Die Auswahl der Mieterschaft steuert sowohl das Image als auch das Funktionieren der Zwischennutzung und den Aufwand des Verwalters.“¹⁶³

Infolgedessen bestehen vielfältige Beweggründe der Eigentümer im Hinblick auf die Wahl ihrer Mieter. So bevorzugen bestimmte Eigentümer, sei es bei ehemals militärischen Liegenschaften die BImA oder in anderen Fällen Einzelpersonen, Gemeinden, Organisationen etc. ausschließlich berufstätige Mieter, andere wiederum achten auf einen gesunden Mix an Nutzungen sowie einen regen persönlichen Kontakt zu den Mietern. Auch die Sol-

¹⁶⁰ Vgl. Internetauftritt des Schweizer Heimatschutzes; aufgerufen unter: http://www.heimatschutz.ch/uploads/tx_userzeitschrift/22_05_06_1d.pdf, Zugriff: 29.10.2012.

¹⁶¹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund,, S. 67.

¹⁶² Vgl. Ebenda, S. 67.

¹⁶³ Angst, Marc; Klaus, Philipp; Michaelis, Tabea; et.al (2010): zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen, Zürich, S. 156.

venz der Zwischennutzer gilt als wesentliches Kriterium zur Abschließung eines Mietvertrages.¹⁶⁴

Umgang mit Risiken

Der Überblick über die dargestellten Merkmale, die als Chancen bzw. Risiken klassifiziert werden, muss an dieser Stelle jedoch noch eine wichtige Ergänzung erfahren. Obwohl Risiken überwiegend auch als solche zu betrachten sind, ist es darüber hinaus jedoch von zentraler Bedeutung, die Einzelfälle entsprechend zu analysieren. Risiken müssen nicht ausschließlich als negative Erscheinungen wahrgenommen werden. Es existieren vielmehr wesentliche Aspekte, in denen sowohl Chancen als auch Risiken stecken können, die es entsprechend abzuwägen und zu kontrollieren gilt. Verbleibende Risiken können hierbei im Rahmen der Abwägung durchaus bewusst im Kopf gehalten und während des Prozesses entsprechend kontrolliert bzw. überwacht werden.

Letztlich kann sich vor allem in peripheren, ländlichen Regionen mit fehlender Baulandnachfrage und geringer Wirtschaftskraft, die Einrichtung einer Zwischennutzung positiv auf die Erhaltung bzw. Entwicklung einer stillgelegten Liegenschaft auswirken. Überwiegend in den angesprochenen Fällen, in denen nach erfolgter Stilllegung keine Nachfrage nach einer dauerhaften Nutzung besteht, diese zukünftig auch nicht zu erwarten ist, können Zwischennutzungen einen „rettenden Anker“ darstellen, um den drohenden Leerstand, den Verfall und die Verwahrlosung des Areals zumindest für einen bestimmten Zeitraum zu verhindern. Damit ist wertvolle Zeit gewonnen, um den Weg einer dauerhaften Nachnutzung einzuschlagen.

Zwischennutzungen können darüber hinaus aber auch in Wachstumsregionen mit hoher Baulandnachfrage geeignete Entwicklungschancen bieten. So können Interimsnutzungen als Bausteine für eine sukzessive Entwicklung von Brachflächen eingesetzt werden, um so das Immobilienpreisniveau stabil zu halten und die Flächen nach und nach zu entwickeln. Zudem verfügen auch die Planungsverwaltungen in prosperierenden Regionen nur über eine begrenzte Planungskapazität, sodass mehrere bzw. große Konversionsareale nicht gleichzeitig mit aufwendigen Planungsprozessen bearbeitet werden können.

¹⁶⁴ Vgl. Ebenda, S. 156f.

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Alle militärischen Liegenschaften unterliegen gemäß § 37 und § 38 des Baugesetzbuches für die Gesamtheit ihrer Nutzungsdauer dem Fachplanungsrecht des Bundes, was zur Folge hat, dass sie dem kommunalen Planungsrecht entzogen sind. Es bestehen demzufolge Sondervorschriften für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder. § 37 BauGB regelt hierbei die Zulässigkeit von Vorhaben auf militärisch (vor-) genutzten Immobilien. Dies erfordert darüber hinaus die Mitwirkung der Gemeinde bei der Zulassung gemäß § 37 Abs. 1 BauGB. § 38 BauGB stellt ferner die Kollision der örtlichen Planung nach den §§ 1 ff. BauGB mit der Fachplanung des Bundes auf militärischen Liegenschaften dar und führt dabei zu einer „Aushebelung“ der kommunalen Bauleitplanung.¹⁶⁵

**Entwidmung
militärischer
Liegenschaften**

Demzufolge erfordert die Umsetzung einer zivilen Nutzung zunächst die Entwidmung (=Verwaltungsakt) der militärisch geprägten Fläche, durch die die Liegenschaft die Eigenschaft der „öffentlichen Sache im Verwaltungsgebrauch“ verliert. Anschließend erfolgt die tatsächliche Rückgabe der Immobilie.

Soll eine militärische Fläche in eine zivile Nachnutzung überführt werden, vollzieht sich dieser Vorgang nach einem konkreten Rückgabeverfahren.¹⁶⁶ Hierzu werden die von der Bundeswehr bis dato genutzten, künftig nicht mehr benötigten Liegenschaften an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als „Mietsache“ zurückgegeben. Dies geht auf das „Gesetz zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BlmA-Errichtungsgesetz“ zurück, welches der Bundesanstalt die Aufgabe übertragen hat, die von den Dienststellen der Bundesverwaltung genutzten Liegenschaften zu verwalten. Im Zuge dessen wurden bis zum Jahr 2013 die Liegenschaften der Bundeswehr ebenfalls in das Eigentum der BlmA überführt. In diesem Zusammenhang hat die BlmA ein so genanntes Einheitliches Liegenschaftsmanagement (kurz: ELM) entwickelt, das die optimale Verwaltung aller Dienstliegenschaften zum Ziel hat.¹⁶⁷

Rückgabeverfahren

Nach der Entwidmung und Rückgabe der Liegenschaft prüft die BlmA sodann, ob Rückübertragungsansprüche früherer Eigentümer der Liegenschaften (gemäß § 57 LBG) bestehen oder von Seiten der Bundes- und Landesbehörden Bedarf an zusätzlichen Flächen für staatliche Einrichtungen, beispielsweise zur Ansiedlung einer Hochschule besteht. Ist dies nicht

¹⁶⁵ Vgl. Stemmler, Johannes (2006): Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bei der Wiedernutzung von nicht mehr für militärische Zwecke benötigten Liegenschaften, in: ZfBR – Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht, Berlin, S. 117.

¹⁶⁶ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 13f.

¹⁶⁷ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: http://www.bundesimmobilien.de/1932353/facility_management, Zugriff: 12.02.2015.

Genehmigung von Vorhaben gemäß Baurecht

der Fall, ordnet die BImA die entsprechenden Areale ihrem Umlaufvermögen zu und verwaltet bzw. vermarktet anschließend die Liegenschaften.¹⁶⁸

Die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung von Anlagen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung (vgl. z.B. Art. 55 Absatz 1 BayBO). Dies gilt auch für Zwischennutzungen.¹⁶⁹ Die Baugenehmigung ist gemäß Art. 68 Absatz 1 BayBO zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Zu diesen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zählen neben bauordnungs-, den ortsrechtlichen, den fachgesetzlichen auch und vor allem die Bestimmungen der §§ 29 ff. BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben.

Ein ähnliches Vorgehen ist ebenso bei der Genehmigung von Vorhaben aus dem Bereich der Infrastruktur erforderlich, wie dies beispielsweise bei der zivilen Zwischennutzung eines ehemaligen militärischen Flugplatzes der Fall ist. Hier ergibt sich, sowohl für eine dauerhafte Nachnutzung, als auch für die Einrichtung von Zwischennutzungen, die Notwendigkeit der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gemäß §§ 72-78 VwVfG. Dieses Verfahren führt hierbei zum Baurecht.

Der Ablauf zur Realisierung einer geplanten Zwischennutzung lässt sich in drei wesentliche Stufen unterteilen (vgl. Abbildung 19). Die beiden ersten Stufen sind hierbei dem öffentlichen Recht und die letzte Stufe dem Zivilrecht zuzuordnen.

Abbildung 19: Genehmigung und Realisierung von geplanten Zwischennutzungen



Eigene Darstellung.

¹⁶⁸ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2013): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn, S. 1f.; Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S. 19f.

¹⁶⁹ Vgl. Fachkommission Städtebau der ARGEBAU (Hrsg.) (2002): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin, S. 16.

Der erste Schritt besteht zunächst darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, einschließlich der Realisierung einer Zwischennutzung, zu schaffen. Dies geschieht auf Ebene der Bauleitplanung sowie der Fachplanung. Des Weiteren stellt sich die Frage hinsichtlich der Genehmigungspflicht eines Vorhabens. Handelt es sich dabei um eine nicht bauliche Nachnutzung, so ist diese in der Regel genehmigungsfrei. Handelt es sich bei der Zwischennutzung jedoch um eine bauliche Nachnutzung, so ist diese zumeist genehmigungspflichtig.

Die Prüfung hinsichtlich der Zulassungsfähigkeit eines Vorhabens und damit einhergehend die Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung sowie sonstiger notwendiger Genehmigungen erfolgt in der zweiten Stufe des Verfahrens. Neben der notwendigen Baugenehmigung bestehen dabei zahlreiche weitere Formen an Genehmigungen aus den Bereichen des Fachplanungsrechts. So werden zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen beispielsweise Genehmigungen aus dem Bereich des Immissions-schutzes notwendig. Für Vorhaben im Bereich des Gewässerbaus ist hingegen eine wasserrechtliche Planfeststellung unerlässlich. Die vorliegende Arbeit soll sich jedoch bewusst auf die erforderliche Baugenehmigung nach dem Baurecht beschränken.

Neben der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit muss die Verwertung des Vorhabens auf der Ebene des Zivilrechts entsprechend geklärt werden. Hierbei besteht die grundlegende Entscheidung zwischen einem Verkauf des betreffenden Grundstücks oder aber der Vermietung. In beiden Fällen erfolgt dies mit Hilfe von vertraglichen Regelungen. Der Verkauf eines Grundstückes an die Gemeinde oder einen privaten Investor kann dabei in allen Phasen des Verfahrens erfolgen, somit beispielsweise auch bereits während bzw. nach der erfolgreichen Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. Abbildung 19). Die Vermietung an einen Zwischenmieter hingegen tritt in der Regel erst im Anschluss und damit nach Klärung der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen ein.

2.4.1 Ausgewählte bauplanungsrechtliche Instrumente

Aufgabe der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung (§§ 1-13a BauGB) ist Bestandteil des allgemeinen Städtebaurechts (§§ 1-135c BauGB) und hat die wesentliche Aufgabe, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten“ (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitplanung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB); verpflichtet diese demzufolge zur Aufstellung von Bauleitplänen, sobald sie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Grundsätzlich hat die Kommune die Möglichkeit, durch Bauleitplanung entsprechend Einfluss auf die Nutzungsänderungen der Grundstücke im Gemeindegebiet zu nehmen.¹⁷⁰

Hinsichtlich der Konversion militärischer Liegenschaften ergeben sich mit der Rückgabe der militärischen Flächen und dem Übergang in die kommunale Planungshoheit aus baurechtlicher Sicht einige Konsequenzen, die bei der weiteren Verwertung der Areale zu berücksichtigen sind. So besteht nun für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen grundsätzlich das Erfordernis der Erteilung einer Baugenehmigung. Die Beurteilung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hierbei nach den §§ 29-37 des Baugesetzbuches. Darüber hinaus verlieren die baulichen Anlagen mit dem Zeitpunkt der endgültigen Aufgabe der Nutzung zumeist ihren planungsrechtlichen Bestandsschutz, da dieser bauliche Anlagen nur in ihrer jeweiligen Funktion deckt.^{171 172}

Planungshoheit der Gemeinde

Die Gemeinde erhält nunmehr die Planungshoheit über die betreffenden Liegenschaften und damit einhergehend verschiedene Möglichkeiten zur Entwicklung des Areals. Auf den meisten militärischen Liegenschaften lassen sich zivile Nachnutzungen erst mit Hilfe eines Bauleitplanverfahrens durch die betreffende Kommune realisieren. Demzufolge besteht die Notwendigkeit von Seiten der Gemeinde zunächst darin, einen Bebauungsplan aufzustellen, um das nötige Baurecht für die zivile Anschlussnutzung der ehemaligen Konversionsfläche zu schaffen. Da militärische Flächen in der Praxis bis dato in den Flächennutzungsplänen jedoch überwiegend als „Sonderbauflächen Bund“ bzw. als „militärische Nutzungen“ gekennzeichnet wurden, besteht zudem die Notwendigkeit, neben der Aufstellung des

¹⁷⁰ Vgl. Krutzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 216ff.

¹⁷¹ Vgl. Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg, S.18; Bell, Albrecht (2006): Die Konversion militärischer Liegenschaften, LKV, S. 103.

¹⁷² Vgl. Internetauftritt der Heuer Dialog GmbH; aufgerufen unter: http://www.heuer-dialog.de/insight_nr3_2010_Nickel_Eiding_Konversion, Zugriff: 23.04.2015.

Bebauungsplans auch den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.¹⁷³

Bei der Realisierung von Zwischennutzungen als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB auf militärischen Konversionsflächen sind grundsätzlich folgende Fälle zu unterscheiden (vgl. Abbildung 20):

Abbildung 20: Planungsrechtliche Fälle bei der Realisierung von Zwischennutzungen

Fall A:	
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines:	
• Qualifizierten B-Plans	§ 30 Abs. 1 BauGB
• Vorhabenbezogenen B-Plans	§ 30 Abs. 2 BauGB
• Einfachen B-Plans	§ 30 Abs. 3 BauGB
• B-Plans der Innenentwicklung	§ 13a BauGB
Fall B:	
Das Vorhaben soll innerhalb der Aufstellungsphase des B-Plans zugelassen werden und befindet sich damit im:	
• Künftigen Plangebiet	§ 33 BauGB
Fall C:	
Das Vorhaben liegt im:	
• Unbeplanten Innenbereich	§ 34 BauGB
• Unbeplanten Außenbereich	§ 35 BauGB

Eigene Darstellung.

Fall A:

Hat die Gemeinde bereits einen Bebauungsplan für das Konversionsgebiet gemäß § 30 BauGB aufgestellt, dessen Festsetzungen jedoch den vorgesehenen Zwischennutzungen entgegenstehen, müssen Änderungen bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans vorgenommen werden, um die Zwischennutzungen zu ermöglichen. Eine weitere, meist einfachere Möglichkeit zur Realisierung von Zwischennutzungen, bietet in diesem Zusammenhang der Weg der Befreiung von bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Dies ist der Gemeinde möglich,

**Vorhaben im
Bereich eines
B-Plans**

¹⁷³ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärräumen, Berlin, S. 145.

wenn die vorgesehenen Zwischennutzungen lediglich geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen. Bei wesentlichen Abweichungen, die jedoch mit einer klaren zeitlichen Befristung versehen sind und nach deren Beendigung vollständig zurückgebaut werden können, kann ebenfalls von der Befreiung Gebrauch gemacht werden.

Hat die Gemeinde hingegen bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, der zeitliche Befristungen im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB enthält und damit das Baurecht auf Zeit beinhaltet, können Zwischennutzungen über eben diese Option zeitlich befristet zugelassen werden.

Ergänzend dazu kann mit Hilfe von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eine beschleunigte Zulassung von Vorhaben „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erfolgen. Hierbei kann beispielsweise durch das Wegfallen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Beschleunigung des Planaufstellungsverfahrens erreicht werden.

In allen Fällen ist darüber hinaus das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung unbedingte Voraussetzung für die Zulassung von Zwischennutzungen.

Fall B:

Liegt das Vorhaben im Bereich eines künftigen Plangebiets im Sinne des § 33 BauGB, so kann es auch bereits während der Planaufstellung zugelassen werden, sofern die Erschließung gesichert ist. Hierbei kann die Zulässigkeit von Vorhaben sowohl bei vorhandener formeller und materieller Planreife erfolgen (§ 33 Abs. 1 BauGB), als auch bereits vor der formellen Planreife (§ 33 Abs. 2 und 3 BauGB).¹⁷⁴ Dabei ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans entspricht oder ob von dem Mittel der Ausnahmen bzw. Befreiungen nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden muss, um die Nutzung zuzulassen. Die zu erteilende Baugenehmigung sollte darüber hinaus gezielt mit einer Befristung versehen werden und damit die Zwischennutzung auf einen konkreten Zeitraum beschränken.

Fall C:

Ist hingegen jene Situation vorherrschend, in der die zuständige Gemeinde bis dato noch keinen Bebauungsplan aufgestellt hat, demzufolge auch noch kein Baurecht geschaffen wurde, ist es notwendig, zur Realisierung von Zwischennutzungen einen Bebauungsplan aufzustellen, damit das Vorhaben nach § 30 BauGB zugelassen werden kann.

Für Konversionsflächen, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können, besteht jedoch eine andere Regelung.

¹⁷⁴ Vgl. Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 277.

**Vorhaben im
künftigen
Plangebiet**

**Vorhaben im
unbeplanten
Bereich**

Hier ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB „ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ In diesem Fall kann eine Baugenehmigung auch ohne vorhandenen Bebauungsplan erteilt werden.

Eine militärische Konversionsfläche kann jedoch nur selten dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (im allgemeinen Verständnis sind dies „Baulücken“) zugeordnet werden, da sie fast ausnahmslos durch militärische Zweckbauten gekennzeichnet ist und in den überwiegenden Fällen einen eigenen, zusammenhängenden Ortsteil darstellt. Dies bedeutet, dass eine nicht-militärische Folgenutzung bauplanungsrechtlich in aller Regel unzulässig ist. Vor diesem Hintergrund ist im Regelfall auch für vorgesehene Zwischennutzungen zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, bevor auf dieser Basis Genehmigungen von Zwischennutzungen erteilt werden können.

Darüber hinaus besteht jedoch für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit, diese auch bei einem Nicht-Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung über § 34 Abs. 3, 3a oder 4 BauGB zuzulassen. Dies bietet der Gemeinde die Möglichkeit durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebauter Ortsteile neu festzulegen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) oder einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Ist die Konversionsfläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, so sind freiräumliche Folgenutzungen grundsätzlich zulässig. Bauliche Folgenutzungen hingegen sind grundsätzlich nicht zulässig. Als Ausnahme gelten hierbei die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten „privilegierten“ Vorhaben sowie die in § 35 Abs. 2 BauGB dargestellten „sonstigen“ Vorhaben, welche im Außenbereich zulässig sind, „wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist (...)“¹⁷⁵

Liegt demzufolge die militärische Konversionsfläche abseits von zusammenhängend bebauten Ortsteilen und kann nicht nach § 34 Abs.1 BauGB zugelassen werden, ist sie dem soeben dargestellten Außenbereich zuzuordnen (Bsp.: Bunkeranlagen, Depots, Übungsplätze). Für jene Konversionsflächen, die durch ihre militärische Nutzung eine besondere Prägung erlangt haben, die mit zivilen Nutzungsarten nicht zu vergleichen sind, bedeutet dies, dass mit der Aufgabe der militärischen Nutzung auch gleichzeitig die maßstabsbildende Kraft für eine zivile Anschlussnutzung verloren geht. Die vorhandene Bebauung wird somit funktionslos. Die Zulassung dieser Vorhaben richtet sich demzufolge nach § 35 BauGB, soweit keine Prägung durch eine angrenzende zivile Bebauung gegeben ist.¹⁷⁶

¹⁷⁵ Ebenda.

¹⁷⁶ Vgl. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München, S. 17.

Angebotsplanung und Nachfrageplanung

Ergänzend zu den genannten Instrumenten zur Entwicklung der Konversionsfläche durch die Kommune können mit Hilfe städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, wie auch städtebaulicher Verträge oder durch die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne¹⁷⁷, Konversionsmaßnahmen in Verbindung mit privaten Investoren realisiert werden. Dies ermöglicht Kosteneinsparungen für die Kommune. Die Gemeinde steht demzufolge vor der Entscheidung über die Durchführung einer reinen Angebotsplanung oder aber einer nachfrageorientierten Planung (Investorenplanung).

Angebotsplanung

Die klassische Angebotsplanung erfordert dementsprechend zunächst eine Reihe finanzieller Vorleistungen durch die Gemeinde, welche bei einer späteren Bebauung des Geländes teilweise zurückerstattet werden können (z.B. durch Erschließungsbeiträge). In diesem Fall kann die Kommune den größtmöglichen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche nehmen und bestimmt demzufolge den Planinhalt selbst.¹⁷⁸ Hierbei trägt die Gemeinde in erster Linie die Kosten für die Planung sowie mögliche Folgekosten. Kosten für die Bereiche Bodenordnung sowie Erschließung der Grundstücke werden auf die Bürger bzw. Grundstückseigentümer übertragen. Dies hat jedoch zur Konsequenz, dass die Gemeinde, aufgrund der getätigten Investitionen, ein hohes finanzielles Risiko eines erfolgreichen Verlaufs zur Entwicklung sowie zur späteren Vermarktung der Konversionsfläche trägt, demzufolge möglicherweise Planungskosten letztlich nicht erstattet werden.¹⁷⁹

Nachfrageplanung

Im Zuge der nachfrageorientierten Planung, beispielsweise durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder aber die Aufstellung eines klassischen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages hingegen, überträgt die Gemeinde von Beginn an den größten Teil der anfallenden Kosten auf den jeweiligen Investor und entlastet somit die Kassen der Gemeinden. Es werden damit insbesondere die Kosten für die Planung sowie etwaige Folgekosten auf den Investor abgewälzt.

Darüber hinaus ergeben sich wesentliche Vorteile durch die Schaffung einer entsprechenden Planungssicherheit und zeitnahen Entwicklung bzw. Bebauung des Geländes für die Gemeinde und den Investor. Allerdings verliert die Gemeinde damit auch gleichzeitig faktisch einen Teil ihres planerischen Einflusses auf das betreffende Konversionsvorhaben, da der Investor den Planinhalt vorbestimmt.¹⁸⁰ Die finale Entscheidung über das Bauvorhaben bleibt jedoch bei der Gemeinde.

¹⁷⁷ Vgl. Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 261.

¹⁷⁸ Fachkommission Städtebau der ARGEBAU (2002): Arbeitshilfe Konversion, Berlin, S. 22.

¹⁷⁹ Vgl. Groth, Klaus-Martin; Schmitz, Holger (1999): Kosten- und Ablaufsicherheit von Konversionsprojekten durch vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde, Eigentümer und Investor, LKV, S. 1ff.

¹⁸⁰ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 126.

Eine reine Angebotsplanung wird aufgrund einer häufig geringen Baulandnachfrage, vor allem in ländlichen Regionen und der allgemein knappen öffentlichen Kassen generell eher zurückhaltend eingesetzt, im Gegensatz zu Ballungsräumen mit steigenden Bevölkerungszahlen und damit einhergehend einer hohen Baulandnachfrage.¹⁸¹

2.4.1.1 Baurecht auf Zeit

Das Baugesetzbuch bietet mit dem so genannten „Baurecht auf Zeit“, welches in § 9 Abs. 2 verankert ist, die Möglichkeit, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befristete Nutzungsfestsetzungen zu treffen:

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig

sind.“

Demzufolge besteht bei der Schaffung von Baurecht auf Zeit mit Hilfe einer **bedingten Auflösung** die Möglichkeit, für diesen Zeitraum eine Baugenehmigung zu erhalten (vgl. § 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB):

„Bei zukünftigen Nutzungen, deren Umsetzung noch einen bestimmten Zeitraum dauert und dieser über Zwischennutzungen „überbrückt“ werden soll, kann von einer auflösenden Bedingung gesprochen werden. Hier kann ein Zeitraum exakt definiert werden“¹⁸²

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, mittels einer **bedingten Aufschiebung** die Umstände entsprechend festzulegen, bis zu deren Eintreten die Nutzung als zulässig gilt (vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im Gegensatz zur bedingten Auflösung kann hierbei jedoch kein genauer Zeitpunkt zur Dauer bzw. zur Beendigung von Zwischennutzungen benannt werden, sodass dies offener und flexibler ausgestaltet werden kann. Dies kann sich positiv auf die Dauer einer Zwischennutzung auswirken, wenn diese durch Verzögerungen der geplanten Nachnutzung länger als erhofft auf dem Areal verbleiben kann. Im Falle einer doch frühzeitigen Nachfrage im Hinblick auf die Realisierung einer dauerhaften Folgenutzung kann dies jedoch auch Nachteile für die entsprechenden Zwischennutzer, beispielsweise durch die Notwendigkeit einer frühzeitigen Räumung und Kündigung des Mietverhältnisses, mit sich bringen.

**Bedingte
Auflösung**

**Bedingte
Aufschiebung**

¹⁸¹ Vgl. Ebenda, S. 144f.

¹⁸² Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 34.

Darüber hinaus ist auch eine Kombination aus bedingter Auflösung und bedingter Aufschiebung denkbar. So lässt sich eine bedingte Aufschiebung durchaus mit einer Mindestlaufzeit der entsprechenden Zwischennutzung verknüpfen. Dies ist vor allem für Standorte bzw. Vorhaben interessant, bei denen die Eigentümer/Vermieter bewusst die dauerhafte Entwicklung des Areals für einen bestimmten Zeitpunkt vorsehen und somit in der Übergangszeit den Zwischennutzern eine notwendige Planungssicherheit geben können.

Die Schaffung von Baurecht auf Zeit kann für Vorhaben angewendet werden, die Baurecht benötigen und dies nicht über § 34 BauGB erhalten können und darüber hinaus die Einrichtung einer zusätzlichen Erschließung notwendig ist sowie das Vorhaben vor dem Hintergrund des Immissionschutzrechtes verträglich eingebunden werden muss. Des Weiteren soll bereits bei der Festsetzung der Zwischennutzung eine dauerhafte Folgenutzung festgelegt werden, sodass schon im Voraus abzusehen ist, dass sich durch die Einrichtung einer Zwischennutzung keine Behinderungen im Hinblick auf die Realisierung der gewünschten Folgenutzung ergeben werden. Dies bedeutet, dass sowohl die Zwischen- als auch die Folgenutzung in geeigneter Weise aufeinander abzustimmen und im Sinne eines integrierten Planungsverfahrens zu betrachten sind.¹⁸³

Darüber hinaus setzt die Anwendung des Baurechts auf Zeit die Einhaltung des jeweiligen Rechtsrahmens des Baugesetzbuches voraus. So müssen laut § 9 Abs. 1 BauGB „städtebauliche Gründe“ gegeben sein, um die einzelnen Festsetzungen in geeigneter Weise überhaupt treffen zu können.¹⁸⁴

Da es sich bei diesem Verfahren zur Schaffung des Baurechts auf Zeit jedoch um ein sehr komplexes und langwieriges Verfahren handelt, im Zuge dessen die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist, wird in der Praxis davon meist wenig Gebrauch gemacht. Das eigentliche Ziel des Baurechts auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB liegt dabei in einer gewünschten Verfahrensbeschleunigung zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie der Schaffung einer frühzeitigen Planungssicherheit. Allerdings greift diese Maßnahme nicht entsprechend, sondern führt vielmehr zu einer Verlängerung des Verfahrens und steht damit einer zeitnahen Umsetzung einer Zwischennutzung im Weg.

Demzufolge stellt sich die Möglichkeit in der Theorie zwar durchaus positiv dar, kann jedoch aufgrund der überwiegend recht kurzen Zeiträume für Zwischennutzungen nicht entsprechend greifen bzw. angewendet werden. In diesen Fällen ist somit die notwendige Verhältnismäßigkeit zwischen dem Aufwand und dem Nutzen der Zwischennutzungen schlichtweg nicht gegeben. Es ergibt sich damit aus dem Instrument des Baurechts auf Zeit kein zweckmäßiger Ansatz zur Einrichtung von Zwischennutzungen.

¹⁸³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 163.

¹⁸⁴ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 96.

2.4.1.2 Befreiung

Neben dem beschriebenen Baurecht auf Zeit besteht für Vorhaben, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, die Möglichkeit, diese über den Weg einer so genannten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzulassen:

„Zeitlich klar begrenzte Zwischennutzungen, nach deren Beendigung aller Voraussicht nach der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden kann und die während ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändern, können über § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als städtebaulich vertretbar im Wege der Befreiung zugelassen werden.“¹⁸⁵

§ 31 Abs. 2 BauGB setzt hierfür jedoch das Vorhandensein eines Bebauungsplans voraus. Dies bedeutet, wenn die Zwischennutzung mit den Festsetzungen vereinbar ist, bedarf es keiner Befreiung. Ist die Zwischennutzung jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar, bedarf es einer Befreiung, die die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen (vgl. § 36 BauGB) mit der Gemeinde unter der Voraussetzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB erteilt.

Ferner gilt dies jedoch nur für jene Vorhaben, die nur geringfügige Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen, bzw. für eine zeitlich befristete Nutzungsdauer angelegt sind. Tritt allerdings eine wesentliche Veränderung des Areals durch die entsprechende Zwischennutzung ein, dann ist die Anwendung der „Befreiung“ nach dem Bauplanungsrecht nicht möglich. Gleiches betrifft auch die Einrichtung von Zwischennutzungen, die lediglich als Überbrückung bis zu einer kompletten Neuordnung des Geländes dienen, aber nicht aktiv in die Planungskonzeption eingebunden werden.¹⁸⁶

Als positiv hervorzuheben wäre allerdings die Tatsache, dass das Instrument der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum Baurecht auf Zeit eine wesentlich einfachere und vor allem zeitsparendere Variante zur Realisierung der Zwischennutzung darstellt. In diesem Fall kann die Umsetzung der Maßnahme ohne formelle Abänderung bzw. Anpassung des geltenden Planungsrechts, d.h. ohne Änderung des B-Plans durchgeführt werden. Diese Umsetzungsmöglichkeit findet aber, wie bereits anfangs erwähnt, lediglich für die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen befindlichen Liegenschaften Anwendung. Ist hingegen kein Bebauungsplan vorhanden, bestehen keine Festsetzungen und demnach kann ohne Festsetzungen auch keine Befreiung erteilt werden.¹⁸⁷

**Befreiung von
Festsetzungen des
B-Plans**

¹⁸⁵ Ebenda, S. 97.

¹⁸⁶ Vgl. Ebenda, S. 98.

¹⁸⁷ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Berlin, S. 5.

Das Instrument der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kommt daher lediglich für solche Konversionsprozesse in Frage, in denen frühzeitig ein angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt wurde, die Nachfrage nach dauerhaften Nutzungen bis dato jedoch ausgeblieben ist. In diesem Fall können Zwischennutzungen, auch wenn diese in unwesentlichen Teilen von den Festsetzungen des B-Plans abweichen, relativ kurzfristig mit Hilfe von Befreiungen zugelassen werden.

2.4.1.3 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wird in § 11 des Baugesetzbuches definiert und stellt, je nach Regelungsinhalt, eine öffentlich-rechtliche (i.S.d. §§ 54 ff. VwVfG) oder privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Kommune und dem entsprechenden Eigentümer oder Nutzer dar.¹⁸⁸ Er dient zur Regelung der Nutzung von Grundstücken, insbesondere in Verbindung mit Bebauungsplänen. Damit einhergehend können die Kosten für die Vorbereitung sowie die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen dem Vertragspartner auferlegt werden. Auf diese Weise werden die Kassen der Kommunen entlastet und dennoch die Flächen in deren Sinne genutzt bzw. entwickelt.¹⁸⁹

Mit der Neufassung des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aus dem Jahr 2004 besteht nunmehr, neben dem Baurecht auf Zeit im Bebauungsplan, auch die Möglichkeit der Festlegung einer befristeten Grundstücksnutzung mittels eines städtebaulichen Vertrages:

„Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung,“

[...]

Mit dieser Erweiterung konnte eine inhaltliche Verbindung zu den Festsetzungen des § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches geschaffen werden.¹⁹⁰

Eine Sonderform bzw. besondere Ausprägung des städtebaulichen Vertrages stellt der so genannte **Stadtumbauvertrag** dar, der in § 171c BauGB des besonderen Städtebaurechts verankert ist. Demnach handelt es sich

¹⁸⁸ Vgl. Bardenhagen, Harald (2007): Rechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Konversionsprozessen, S. 49-67, in Jacoby (Hrsg.) (2007): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung militärischer Liegenschaften, Dokumentation Expertenworkshop am 13.09.2007 in Neubiberg, Neubiberg; Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 257.

¹⁸⁹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 35.

¹⁹⁰ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 162f.

hierbei zwar um kein neues Planungsinstrument, jedoch enthält er eine auf den Stadtumbau bezogene Ausprägung Städtebaulicher Verträge im Sinne des § 11 BauGB.¹⁹¹

Stadtumbauverträge ermöglichen die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten innerhalb förmlich festgelegter Stadtumbaugebiete. Darüber hinaus besteht die Option, die Verträge mit zeitlich befristeten Regelungen zu verknüpfen, wie dies in § 171c entsprechend dargelegt wird:

„Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. [...]“

Auf diese Weise können befristete bzw. bedingte Grundstücksnutzungen, wie dies auch bei städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB gegeben ist, entsprechend festgesetzt werden.¹⁹²

Das Problem besteht jedoch darin, dass städtebauliche Verträge im Sinne des § 11 BauGB nur der Investor und die Gemeinde abschließen können¹⁹³, die Gemeinde zumeist aber nicht Baugenehmigungsbehörde ist. Der Investor und der durch die Baugenehmigungsbehörde vertretene Staat können jedoch keine städtebaulichen, sondern nur öffentlich-rechtliche Verträge im Sinne des § 54 ff. VwVfG abschließen. Folglich kann die Baugenehmigungsbehörde eine Zwischennutzung nicht über einen Vertrag legalisieren; es sei denn, es handelt sich um einen „Vergleich“.

Probleme städttebaulicher Verträge

¹⁹¹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 36.

¹⁹² Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 163.

¹⁹³ Vgl. Krautberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 257.

2.4.2 Ausgewählte bauordnungsrechtliche Instrumente

Neben den bereits dargestellten bauplanungsrechtlichen Instrumenten, nehmen auch bauordnungsrechtliche Instrumente eine zentrale Bedeutung bei der Realisierung von Zwischennutzungen auf ehemaligen militärischen Liegenschaften ein. Hierzu zählen die Baugenehmigung sowie die Möglichkeit der Abweichung bzw. Duldung. In welchen Fällen welche Instrumente zur Anwendung kommen, wird wie folgt näher dargestellt.

2.4.2.1 Baugenehmigung

Wie zu Beginn des Kapitels erläutert, sind zivile Nachnutzungen zumeist baugenehmigungspflichtig.¹⁹⁴ Dies gilt vor allem für bauliche Nachnutzungen. Allerdings muss zunächst geklärt werden, ob es sich bei der gewünschten Zwischennutzung um eine genehmigungspflichtige oder genehmigungsfreie Nutzung handelt. Zu genehmigungsfreien Nutzungen zählen überwiegend nicht bauliche Nachnutzungen. Darüber hinaus sind jedoch auch durchaus bauliche Nutzungen möglich, die ebenfalls keiner Genehmigung bedürfen (vgl. Art. 55 ff. BayBO).

Somit muss für alle baugenehmigungspflichtigen Nutzungen eine Baugenehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Kreis oder kreisfreie Stadt) beantragt werden. Die Baugenehmigung setzt jedoch voraus, dass das geplante Vorhaben im Sinne des § 30 ff. BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. Besteht kein gültiger Bebauungsplan, auf dessen Grundlage eine Baugenehmigung erteilt werden kann, so ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht zu schaffen und das Vorhaben zuzulassen.

Befindet sich die betreffende Liegenschaft in einem unbeplanten Innenbereich bzw. Außenbereich, so ist das Einvernehmen der Gemeinde zur Erteilung einer Baugenehmigung notwendig. Für Vorhaben, die sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, kann gemäß § 34 BauGB eine vereinfachte Baugenehmigung erreicht werden, die keine Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt, wie dies im Falle der Schaffung von Baurecht auf Zeit notwendig ist. Hierfür kann gemäß § 34 Abs. 3a BauGB sogar „vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, [...].“

Um die Einrichtung der Zwischennutzung rechtlich abzusichern und deren Umsetzung zu ermöglichen, wird darüber hinaus häufig von der Erteilung einer so genannten Änderungsgenehmigung (spezielle Art einer Baugenehmigung in Bezug auf Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen) Gebrauch gemacht, die mit einer entsprechenden zeitlichen Befristung versehen ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Zwischennutzung einerseits zeitlich befristet, andererseits aber auch nur bis zur Rea-

¹⁹⁴ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 119f.

**Genehmigungs-
pflichtige
Nutzungen**

**Änderungs-
genehmigung**

lisierung einer dauerhaften Nachnutzung auf dem Gelände baurechtlich genehmigt wird.¹⁹⁵

2.4.2.2 Duldung

Eine weitere Möglichkeit zur Einrichtung von Zwischennutzungen stellt die Ausnahme der Duldung dar. Hierbei handelt es sich um eine an sich unzulässige Nutzung, die im Rahmen des jeweiligen Eingriffsermessens der Baugenehmigungsbehörde lediglich geduldet wird.¹⁹⁶

Die Behörde lässt dabei die Haltung erkennen, nicht gegen die an sich „illegale“ Nutzung rechtlich vorgehen zu wollen.¹⁹⁷ Hierzu bestehen zwei Handlungsmöglichkeiten:

1. Reines Stillhalten der Behörde (passive Duldung)
2. Zusicherung im Sinne des § 38 VwVfG: Zusage oder widerruflicher Duldungsverwaltungsakt (aktive Duldung).¹⁹⁸

Darüber hinaus besteht die Option, vorhandene bauliche Anlagen durch einen zeitlich befristeten Duldungsvertrag mit der Bauaufsichtsbehörde vor einer potenziellen Nutzungsuntersagung zu schützen und somit die Einrichtung einer vorübergehenden Nutzung zu gewähren. Dies ist jedoch an die Bedingung geknüpft, nach Ablauf der festgelegten Duldungsfrist die Zwischennutzung umgehend zu beenden.¹⁹⁹

In der Praxis werden ungenehmigte Nutzungen gelegentlich geduldet. Dies geschieht durch soeben dargestelltes schlichtes „passives Dulden“ (Nichtstun der Behörde) oder durch „aktive Duldung“ (schriftliche Zusicherung nicht ordnungsbehördlich einzuschreiten). Gegen diese Verwaltungspraxis bestehen jedoch erhebliche juristische Bedenken:

1. Kann die Polizeibehörde (Bauaufsichtsbehörde) auf polizeiliches Einschreiten verzichten, insbesondere dann, wenn der illegale Betrieb einer Anlage eine Ordnungswidrigkeit darstellt oder gar einen Strafbestand erfüllt?! Fraglich ist darüber hinaus auch, ob eine Staatsanwaltschaft wegen einer im Gesetz nicht vorgeschriebenen Duldung der Behörde an einer Strafverfolgung gehindert werde.

¹⁹⁵ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 119f; Bell, Albrecht (2006): Die Konversion militärischer Liegenschaften, LKV, S. 106.

¹⁹⁶ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S.164; Schäfer, Rudolf (1994): Planungsrechtliche Probleme von Konversionsflächen, in: Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.): Konversionsflächen als städtebauliche Herausforderung, Berlin, S. 49.

¹⁹⁷ Vgl. Bell, Albrecht (2006): Die Konversion militärischer Liegenschaften, LKV, S. 106.

¹⁹⁸ Vgl. Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin, S. 121; Ziegler, Wolfgang (1995): Zur behördlichen Duldung im Baurecht, BWVP, S. 125ff.

¹⁹⁹ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn, S. 97.

**Aktive und passive
Duldung**

**Juristische Bedenken
hinsichtlich
Duldungen**

2. Reicht eine Duldung einem Investor aus, um Investitionen zu tätigen, die nicht rechtlich abgesichert sind?

Unter diesen Gesichtspunkten gesehen erweist sich die Ausnahme der Duldung als rechtlich problematisch. Es sollte daher von einer Empfehlung zur Anwendung in der Praxis Abstand genommen werden.

2.4.3 Zivilrechtliche Regelungen

Neben den bereits dargestellten rechtlichen Instrumenten aus dem Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht spielen bei der Realisierung von Zwischennutzungen auch zivilrechtliche Regelungen eine wichtige Rolle. Hierbei geht es vor allem um das Einverständnis bzw. die Erlaubnis der Durchführung einer Zwischennutzung durch den jeweiligen Eigentümer der betroffenen Liegenschaft.

2.4.3.1 Zwischennutzungs- bzw. Gestattungsvertrag

Der Zwischennutzungsvertrag als solcher ist ein klassischer Miet- bzw. Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer und dem entsprechenden Mieter bzw. Zwischennutzer. Allerdings werden hierbei wesentlich kürzerer Kündigungsfristen festgesetzt, als dies bei „klassischen“ Mietverträgen von Wohnungen beispielsweise der Fall ist. Teilweise werden diese Fristen sogar durch die Möglichkeit fristloser Kündigungen ergänzt. Die Bezeichnung der Gestattungsverträge wird überwiegend angewendet, wenn eine Kommune selbst als Zwischennutzer einer Liegenschaft auftritt. Zu diesem Zweck wird der betreffenden Gemeinde die Nutzung und Gestaltung der entsprechenden Fläche „gestattet“.²⁰⁰

Zu den wesentlichen Inhalten, die in einem solchen Vertrag festgesetzt werden, zählen die folgenden Punkte:

- Nutzungsart,
- Mietdauer,
- Höhe des Mietpreises/Mietzinses,
- Haftpflicht,
- Verpflichtung des Mieters, die Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand zu halten,
- Verpflichtung des Mieters, behördliche Genehmigungen eigenverantwortlich einzuholen,
- Regelungen von Strom, Wasser, Entsorgungen.²⁰¹

Darüber hinaus wird eine versicherungsrechtliche Absicherung der Grundstücksnutzer angefügt, die die Beibehaltung der Versicherungspflicht durch den vorhandenen Grundstückseigentümer festlegt oder aber für die Dauer der Nutzung auf den entsprechenden Mieter bzw. Zwischennutzer überträgt.²⁰²

**Inhalte von
Zwischennutzungs-
verträgen**

²⁰⁰ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft, Berlin, S. 103.

²⁰¹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 160f.

²⁰² Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft, Berlin, S. 103.

Die Mietdauer der einzelnen Nutzungen ist sehr flexibel gestaltbar und kann von einem recht kurzen Zeitraum von wenigen Monaten bis zu einem Zeithorizont über mehrere Jahre andauern. Die Länge der Mietdauer richtet sich dabei nach den individuellen Bedingungen und Vermarktungs- bzw. Verwertungsmöglichkeiten sowie der Höhe der Entwicklungsnachfrage der einzelnen Areale.²⁰³

Ebenso bietet sich mit Hilfe einer so genannten „Zwangsvollstreckungsklausel“ nach § 725 der Zivilprozessordnung für den Eigentümer die Möglichkeit, sich gegen eine nicht fristgerechte Räumung durch den Zwischenmieter rechtlich abzusichern. In diesem Fall kann im Vertrag eine Klausel eingefügt werden, die besagt, „dass der Vermieter im Falle der nicht fristgerechten Räumung nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, auf der Mietsache vorhandene Gegenstände ohne gerichtlichen Titel auf Kosten des Mieters zu entfernen“.²⁰⁴

Zwangsvollstreckungsklausel

2.4.3.2 Überlassungs- und Pflegevertrag

Als eine Art Sonderform des Zwischennutzungsvertrages kann der so genannte **Überlassungsvertrag** bezeichnet werden. Im Überlassungsvertrag entsprechen die zu regelnden Inhalte denen des oben aufgeführten Zwischennutzungsvertrages. Der wesentliche Unterschied besteht lediglich im Bereich des Mietzinses, da ein Überlassungsvertrag Flächen oder Gebäude unentgeltlich dem betreffenden Nutzer zur Verfügung stellt. Diese Vertragsart wird überwiegend bei der Überlassung öffentlicher Immobilien (Sporthallen, Schwimmbäder etc.) an gemeinnützige Einrichtungen oder Vereine angewendet.²⁰⁵

Ein ähnliches Prinzip kann die Kommune mit Hilfe des so genannten **Pflegevertrages** verfolgen. Auf diese Weise können Pflegemaßnahmen auf kommunalen Freiflächen auf bestimmte Privatpersonen oder Verbände übertragen werden. Hierzu kann ein Pflegeentgelt oder aber auch die kostenlose Nutzung der betreffenden Fläche vertraglich geregelt werden. Aufgrund der allgemein vorhandenen knappen Kassen der Kommunen und des oft hohen Kostenaufwandes zur Unterhaltung und Pflege öffentlicher Freiflächen, wird von der Möglichkeit des Pflegevertrages tendenziell immer häufiger Gebrauch gemacht.²⁰⁶

²⁰³ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 160f.

²⁰⁴ Vgl. Anhang II – Beispiel eines Zwischennutzungsvertrages zwischen BImA und BwDLZ - § 3.

²⁰⁵ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2007): urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin, S. 161.

²⁰⁶ Vgl. Ebenda, S. 161.

2.5 Förderung von Konversion und Zwischennutzungen

Zu den bestehenden Förderprogrammen des Bundes, der Länder und der europäischen Union zählen auch solche Programme, die für den Bereich der Konversion bzw. bei Zwischennutzungen eingesetzt werden können. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, um das Städtebauförderungsprogramm, den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung sowie den Europäischen Sozialfonds.²⁰⁷

2.5.1 Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur

Das Programm zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur setzt sich zum grundlegenden Ziel, strukturschwache Regionen zu unterstützen und damit „den Strukturwandel, u.a. konversionsbedingte Anpassungen, in diesen Regionen durch Investitionsanreize zu erleichtern.“²⁰⁸

Zielsetzung des Programms

Diese Aufgabe wird laut Artikel 91 des Grundgesetzes als Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern definiert, sodass der Bund 50 Prozent der Finanzierung sowie die organisatorische Koordinierung der Prozesse übernimmt. Die übrigen 50 Prozent werden von den Ländern getragen. Zu den Aufgaben der Länder gehören in diesem Zusammenhang die Durchführung der Förderung und die damit einhergehenden Arbeitsprozesse zur rechtmäßigen Umsetzung und Einhaltung der Regularien (Bewilligung, Kontrolle etc.).²⁰⁹

Die gewährten Fördermöglichkeiten erfolgen in Form von Zuschüssen. Hierbei können sowohl Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft, als auch wirtschaftsnahe Infrastrukturmaßnahmen finanziell unterstützt werden. Die Höhe der Zuschüsse für Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft berechnet sich hierbei nach der Schwere der Strukturprobleme in der betreffenden Region. Es können dabei vor allem Maßnahmen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie nicht-investive Aktivitäten für kleine und mittelständische Unternehmen finanzielle Unterstützung finden.²¹⁰

Fördermöglichkeiten

Bei wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen können bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten gefördert werden. Diese Möglichkeit besteht in erster Linie für die Erschließung und Wiederherrichtung von Gewerbegebäuden, den Ausbau der Verkehrswege zur verkehrlichen Anbindung der betreffenden Betriebe, zur Herstellung der Energie- und Wasserversorgung

²⁰⁷ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2012): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes-, Bonn, S. 2.

²⁰⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2011): Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Berlin, S. 2.

²⁰⁹ Vgl. Ebenda, S. 2f.

²¹⁰ Vgl. Ebenda, S. 2f.

sowie Kommunikationsverbindungen und zur Errichtung von Gewerbe- und Technologiezentren.²¹¹

Die Generierung jener Fördermittel setzt allerdings die Lage der Konversionsliegenschaften innerhalb eines GRW-Fördergebietes voraus. Darüber hinaus kann auch die Erstellung regionaler Entwicklungskonzepte durch die GRW entsprechend unterstützt werden.²¹²

2.5.2 Städtebauförderung

Das Programm zur Städtebauförderung stellt das zentrale Förderinstrument im Zuge der nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Es wird jährlich vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verabschiedet. Der Bund stellt dabei den Ländern Finanzhilfen in Millionenhöhe zur Verfügung (700 Millionen Euro für das Jahr 2015), die wiederum, je nach Bedarf auf die bestehenden Programme entsprechend aufgeteilt werden:

- Stadtumbau Ost,
- Stadtumbau West,
- Städtebaulicher Denkmalschutz Ost,
- Städtebaulicher Denkmalschutz West,
- Soziale Stadt,
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren,
- Kleinere Städte und Gemeinden.²¹³

Die Rechtsgrundlage bildet hierbei die in Artikel 104b des Grundgesetzes verankerte Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen an die Länder. Die Höhe der Finanzhilfen des Bundes liegt in diesem Zusammenhang bei einem Drittel der Kosten für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die übrigen zwei Drittel verteilen sich auf das entsprechende Bundesland und die betreffende Kommune. Die Förderhilfen werden dabei in allen Fällen als Zuschüsse oder in Form von Darlehen zur Verfügung gestellt.²¹⁴

Einige der aufgeführten Programme bieten die Möglichkeit, neben den klassischen, in der Regel dauerhaft ausgelegten Konversionsprozessen, auch Maßnahmen zur Realisierung von Zwischennutzungen finanziell zu fördern. So kann das Programm „Stadtumbau“ zur Förderung für die „Zwi-

²¹¹ Vgl. Ebenda, S. 2f.

²¹² Vgl. Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antwort der Bundesregierung vom 12.11.2014: Liegenschaftspolitik des Bundes und europarechtlicher Rahmen bei geplanten Verkäufen von Bundes- und Konversionsliegenschaften; BT-Drucks. 18/3188, S. 7f.

²¹³ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; aufgerufen unter: [http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/hendricks-bund-investiert-700-millionen-in-die-staedtebaufoerderung/?tx_ttnews\[backPid\]=3909](http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/hendricks-bund-investiert-700-millionen-in-die-staedtebaufoerderung/?tx_ttnews[backPid]=3909), Zugriff: 21.05.2015.

²¹⁴ Vgl. Ebenda, S. 6.

schennutzung freigelegter Flächen sowie von Brachflächen“ in Anspruch genommen werden.²¹⁵

Ferner werden auch „die städtebauliche Neuordnung sowie die Zwischenutzung von Verkehrs-, Industrie- oder Militärbrachen“ und die „Zwischenutzung freigelegter Flächen“ nachhaltig gefördert. Somit sollte speziell für die Realisierung von Interimsnutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften stets die Inanspruchnahme etwaiger Fördergelder geprüft werden.

In diesem Zusammenhang erweisen sich jene Maßnahmen als förderfähig, deren Durchführung der betreffende Zwischennutzer vertraglich zusichert. Des Weiteren muss es sich um die Förderung so genannter unrentierlicher Kosten handeln sowie eine Regelung vorliegen, in der die Übernahme der Bewirtschaftungskosten entsprechend festgelegt wird.²¹⁶

„Zudem sollten mit den Zwischennutzern Regelungen über eine von der tatsächlichen Nutzungsdauer abhängige anteilige Rückführung der gewährten Förderung im Falle einer vorzeitigen Aufhebung der Zwischennutzung getroffen werden.“²¹⁷

Im Zuge des Programmes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das die Stärkung der Innenentwicklung zum wesentlichen Ziel hat, sind jene „Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzung“ entsprechend förderfähig.²¹⁸

2.5.3 Sonderprogramm Militärkonversion in Bayern

Der Freistaat Bayern unterstützt mit Hilfe des „Sonderprogramms Militärkonversion“ im Zuge des bayerischen Städtebauförderungsprogramms sowohl die von der Bundeswehrstrukturreform 2011 betroffenen Kommunen, als auch jene Städte und Gemeinden, welche von der Schließung der US-Standorte betroffen sind (z.B. Schweinfurt, Bamberg). Im Zuge der aktuellen Bundeswehrreform werden bayernweit drei Standorte komplett geschlossen sowie 20 weitere Standorte signifikant reduziert.²¹⁹

Für diese Maßnahmen stehen insgesamt 2,7 Millionen Euro aus dem Budget der Städtebaufördermittel zur Verfügung, die auf die einzelnen Standorte aufgeteilt werden können, wobei aufgrund der besonderen strukturellen

²¹⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2014): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014, Berlin, S. 10.

²¹⁶ Vgl. Ebenda, S. 9f.

²¹⁷ Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S. 43.

²¹⁸ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2014): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014, Berlin, S. 12f.

²¹⁹ Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin, S. 50ff.

Herausforderungen für diese Fördermaßnahmen ein erhöhter Fördersatz von bis zu 80 Prozent gewährt wird.²²⁰

Dabei werden die grundlegenden Weichen für den Erfolg einer Militärkonversion bereits in der Anfangsphase gestellt. Unterstützt werden deshalb die Städte und Gemeinden auch bei Standortentwicklungskonzepten, städtebaulichen Untersuchungen und städtebaulichen Managementaufgaben.²²¹

Die staatlichen Finanzhilfen des Freistaats Bayern stehen demnach insbesondere für die Vorbereitung der städtebaulichen Militärflächenkonversion bereit. Weitere Mittel sollen auch in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen, um den künftig anstehenden Umstrukturierungsmaßnahmen in geeigneter Weise begegnen zu können. Diese „Sondermittel“ sollen dabei in erster Linie, wie soeben angesprochen, eine erste wesentliche Starthilfe für die Kommunen im Konversionsprozess darstellen und damit den Einstieg in die Problematik bzw. den richtigen Umgang mit Konversionsflächen ermöglichen.²²² Ergänzend dazu besteht von Seiten der Obersten Baubehörde in Kooperation mit den Regierungen, dem Bayerischen Städtetag sowie dem Bayerischen Gemeindetag die Option der Inanspruchnahme einer umfassenden Beratung bei Fach- und Rechtsfragen.²²³

Andere Bundesländer, wie beispielsweise Schleswig-Holstein, haben ähnliche Konversionsprogramme aufgelegt, die mit Mitteln der Städtebauförderung entsprechend gespeist werden.²²⁴

2.5.4 Kommunale Konversionsentwicklungskonzepte (KEK) in Baden-Württemberg

Auch das Land Baden-Württemberg ist von der aktuellen Bundeswehrreform stark betroffen und ist daher bestrebt, den Konversionskommunen geeignete Förderwege zur Unterstützung des Konversionsprozesses anzubieten. Von insgesamt 30 Bundeswehrstandorten werden vier komplett geschlossen sowie zehn weitere signifikant reduziert.

Damit fallen im gesamten Bundesland etwa 9.600 Dienstposten weg.²²⁵

²²⁰ Vgl. Internetauftritt der Bayerischen Staatsregierung; aufgerufen unter: <http://www.bayern.de/Presse-204.10381299/index.htm>, Zugriff: 27.02.2014.

²²¹ Ebenda, Zugriff: 27.02.2014.

²²² Vgl. Keller, Armin; Mühlender, Thomas (2013): Städtebauförderung – Sonderprogramm Militärkonversion; in: Zeitschrift der Bayerischen Staatsbauverwaltung für Hochbau, Städtebau, Wohnungsbau, Straßen- und Brückenbau, bau intern, Ausgabe: Juli/August 2013, S. 15f.

²²³ Vgl. Internetauftritt der Bayerischen Staatsregierung; aufgerufen unter: <http://www.bayern.de/Presse-204.10381299/index.htm>, Zugriff: 28.02.2014.

²²⁴ Vgl. Internetauftritt des Bundeslandes Schleswig-Holstein; aufgerufen unter: <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/K/konversion.html>, Zugriff: 17.06.2015.

Zur konzeptionellen und finanziellen Unterstützung der Konversionskommunen werden derzeit im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg so genannte „Kommunale Entwicklungskonzepte“, kurz KEK's, erstellt. Diese werden von erfahrenen Fachbüros und unter Federführung der jeweiligen Städte und Kommunen erarbeitet. Die Konzepte sollen dazu dienen, Vorschläge für zukunftsweisende Nachfolgenutzungen der stillgelegten, bzw. signifikant reduzierten Bundeswehrstandorte zu erarbeiten. Das grundlegende Ziel wird dabei im Leitfaden wie folgt dargestellt:

„Klares Ziel ist, bis zum (möglichen) Übergabezeitpunkt der Konversionsimmobilien umsetzbare Projekte zu entwickeln, die einerseits aus der Bevölkerung und der Wirtschaft Akzeptanz bzw. Unterstützung erfahren und die andererseits möglichst bereits einen Abstimmungsprozess mit den Finanzierungspartnern durchlaufen haben.“²²⁶

Die Grundlage zur finanziellen Förderung durch das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz stellt Ziffer 5.3 der Verwaltungsvorschrift zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) vom 22. Mai 2012 dar. Im Zuge dessen wird die Erstellung der Kommunalen Entwicklungskonzepte mit einer Anteilsfinanzierung von 80 Prozent oder einem Höchstbetrag von 150.000 € finanziell unterstützt und somit die öffentlichen Kassen der Kommunen entlastet.²²⁷

Mit Hilfe dieses Ansatzes erhofft sich das Ministerium zudem neue Chancen und Impulse für eine zukunftsfähige Gesamtentwicklung der einzelnen Konversionskommunen generieren und damit die Entwicklung des gesamten Bundeslandes positiv beeinflussen zu können.

2.5.5 Förderprogramme der Europäischen Union

Die Ebene der Europäischen Union bietet zwar keine explizit auf den Bereich der Konversion ausgelegten Förderprogramme, jedoch besteht die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördergeldern zum Zwecke der Konversion im Zuge bereits bestehender Programme. Dies betrifft in erster Linie den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie den Europäischen Sozialfonds (ESF), welche zusammen einen wesentlichen Bestandteil der Europäischen Kohäsions- und Strukturpolitik darstellen. Sie zählen zu den zentralen Instrumenten zur Stärkung des wirtschaftlichen,

**Förderung von
Konversionsmaß-
nahmen in Baden-
Württemberg**

EFRE und ESF

²²⁵ Vgl. Internetauftritt des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz; aufgerufen unter: <http://mlr.baden-wuerttemberg.de/de/unser-sercive/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/konversions-kommunen-koennen-auf-unterstuetzung-des-landes-vertrauen-1/>; Zugriff: 05.08.2014.

²²⁶ Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2012): Handlungsleitfaden für die Erstellung von Kommunalen KonversionsEntwicklungskonzepten (KEK), Stuttgart,, S. 6.

²²⁷ Vgl. Ebenda, S. 19.

sozialen sowie grenzüberschreitenden Zusammenhaltes auf der Ebene der gesamten Europäischen Union.^{228 229}

Die Strukturfonds können im Zuge einer Kofinanzierung eingesetzt werden, was zur Folge hat, dass eine Inanspruchnahme öffentlicher Mittel der betreffenden Länder, in denen die entsprechenden Förderprojekte laufen, unerlässlich ist. Somit können Projekte lediglich durch finanzielle Zuschüsse unterstützt, jedoch nicht ausschließlich durch den Einsatz der Strukturfonds gestemmt bzw. finanziert werden.

Der „Europäische Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) bietet jeweils für eine sechsjährige Förderperiode die Möglichkeit einer finanziellen Unterstützung solcher Maßnahmen, die dazu beitragen, Gebiete mit erheblichen Strukturproblemen wiederzubeleben:

"Aufgabe des Fonds für regionale Entwicklung ist es, durch Beteiligung an der Entwicklung und an der strukturellen Anpassung der rückständigen Gebiete und an der Umstellung der Industriegebiete mit rückläufiger Entwicklung zum Ausgleich der wichtigsten regionalen Ungleichgewichte in der Union beizutragen."²³⁰

In diesem Zusammenhang können auch Zwischennutzungen eingebunden werden, sofern sie eine spätere dauerhafte Nutzung der Standorte als Gewerbefläche zum Ziel haben und somit einen Beitrag leisten, den angestrebten Strukturwandel aktiv zu unterstützen.²³¹

Der „Europäische Sozialfonds“ (ESF) konzentriert sich überwiegend auf die Verbesserungen im Beschäftigten- und Ausbildungssektor. In diesem Zusammenhang werden vor allem der Abbau von Benachteiligungen auf dem Arbeitsmarkt sowie eine generelle Verbesserung des Zugangs zum Arbeitsmarkt und Wiedereingliederungsmaßnahmen für alle Bevölkerungsschichten angestrebt. Artikel 162 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union beschreibt dies wie folgt: „...dessen Ziel es ist, innerhalb der Union die berufliche Verwendbarkeit und die örtliche und berufliche Mobilität der Arbeitskräfte zu fördern sowie die Anpassung an die industriellen Wandlungsprozesse und an Veränderungen der Produktionssysteme insbesondere durch berufliche Bildung und Umschulung zu erleichtern.“^{232 233}

²²⁸ Vgl. Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie; aufgerufen unter: <http://www.stmwi.bayern.de/EFRE/>, Zugriff: 27.02.2014.

²²⁹ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie; aufgerufen unter: <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Europa/EU-Strukturpolitik/strukturfonds.html>, Zugriff: 27.02.2014.

²³⁰ Artikel 176 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV.

²³¹ Vgl. Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund, S.44.

²³² Artikel 162 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV.

²³³ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie; aufgerufen unter: <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Europa/EU-Strukturpolitik/foerderperiode-2014-2020.html>, Zugriff: 24.02.2014.

Mit Hilfe der beiden genannten Programme können, unter den angesprochenen Bedingungen, Fördermittel für Konversionsareale und damit einhergehend Mittel zur Realisierung notwendiger und sinnvoller Zwischennutzungseinrichtungen generiert werden. Dies erweist sich auch gerade vor dem Hintergrund der angestrebten Ziele einer nachhaltigen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und damit einhergehend eines „nachhaltigen Flächenmanagements bzw. aktiven Flächensparens“ als durchaus zweckmäßige und zielführende Maßnahme zur Unterstützung des Konversionsprozesses.

2.6 Zwischenfazit

Herausforderungen für die kommunale Entwicklung

Wie zu Beginn der Arbeit bereits dargestellt, spielt die Thematik der Konversion vor dem Hintergrund der Bundeswehrstrukturreform und den damit einhergehenden Schließungen zahlreicher militärischer Anlagen eine zentrale Rolle für die städtebauliche Entwicklung. Die im Laufe der nächsten Jahre frei werdenden militärischen Liegenschaften stellen die betroffenen Kommunen vor neue Herausforderungen, die sich insbesondere auf eine Umnutzung der Areale, ein Umdenken und eine neue Entwicklung ganzer brach fallender Gebiete bezieht. Hierdurch ergeben sich jedoch bedeutende Chancen, die Entwicklung der Kommunen voranzutreiben und bis dato nicht berücksichtigte Möglichkeiten zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit der Erarbeitung individuell an die jeweiligen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Kommunen angepasster Strategien. Dies resultiert aus der Tatsache, dass Gemeinden mit unterschiedlichen Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Siedlungsstrukturen von der Konversion betroffen sind. Zum einen fallen Flächen in Großstädten brach, zum anderen aber auch in ländlich geprägten und peripher gelegenen Gebieten, sodass dies ganz individuelle Folgen für die Gemeinden und ihre Bürger nach sich zieht.

Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation

Erfahrungsgemäß stellt sich vor allem in peripher gelegenen, von Schrumpfung betroffenen Gebieten die Durchführung geeigneter Konversionsmaßnahmen als relativ kompliziert und langwierig dar, da in diesen Fällen der Siedlungsdruck und somit die Nachfrage nach bebaubarer oder umnutzbarer Fläche eher gering ausfällt, damit ein Überangebot an Flächen dem geringen Nachfragepotenzial nach neuen, zusätzlichen Flächen gegenübersteht. Demzufolge besteht ein zentraler Schritt darin, die Marktsituation, d.h. die örtliche und regionale Angebots- und Nachfragestruktur in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Eine erfolgreiche Nutzungsfindung muss sich dabei immer an den individuellen Nachfragesituationen und den vorhandenen Bedürfnissen der Nutzer orientieren. Es ergeben sich jedoch für ländliche Räume nicht ausschließlich Probleme im Hinblick auf eine erfolgreiche Nachnutzung der Flächen. Es kann sich durchaus auch in eher strukturschwachen Regionen, aufgrund von abnehmenden Einwohnerzahlen je Haushalt sowie einem gleichzeitig erhöhten Wohn- bzw. Gewerbeflächenverbrauch, unter anderem aufgrund steigender Wohnraumflächen, auf lange Sicht gesehen eine Nachfrage nach zusätzlichen Flächen ergeben.²³⁴

Zwischennutzungen können wesentliche Chancen bieten, ein dauerhaftes Brachfallen zu verhindern und die Entwicklung der Fläche in einem nahtlosen Übergang von Stilllegung und ziviler Weiternutzung zu ermöglichen.

²³⁴ Vgl. Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken, S. 32f.

Interimsnutzungen können jedoch auch in prosperierenden Regionen, wie beispielsweise München, einen wichtigen Beitrag zu einer erfolgreichen Flächenentwicklung leisten. So kann ein bewusstes Zurückhalten von Teilflächen zu einer effektiven Steuerung des Immobilienmarktes beitragen.

Sowohl in prosperierenden als auch in schrumpfenden Regionen ist es jedoch von großer Bedeutung, das bis dato bestehende negative Image von Zwischennutzungen in den Köpfen der Betroffenen zu wenden und eine Sensibilisierung zu Gunsten der positiven Eigenschaften zu erreichen.

So überwiegen in den Köpfen der Eigentümer, als auch etwaigen Nutzern, bisher die potenziellen Nachteile (insbesondere aus finanzieller Sicht). Die Einrichtung einer Zwischennutzung wird in der Immobilienbranche häufig als Indiz dafür gesehen, dass eine Immobilie „verbrannt“ ist, sie demzufolge nicht mehr zu den eigentlich marktüblichen Preisen verkauft werden kann, sondern enorme Verluste bei einem Weiterverkauf entstehen können. Des Weiteren bergen Zwischennutzungen immer auch das Risiko, diese nicht ohne weiteres zum vereinbarten Termin der Räumung auch definitiv zu beenden. Erfahrungen von Seiten der BImA zeigen hier deutlich, dass es häufig zu Problemen bei der Beseitigung von Zwischennutzungen kommt, die zusätzliche Kosten und Zeitaufwand erfordern und somit das eigentliche Nachnutzungsprojekt entsprechend verzögern können.

Darüber hinaus müssen insbesondere rechtliche Unsicherheiten beseitigt und die Betroffenen entsprechend aufgeklärt werden. Die rechtlichen Probleme bei der Realisierung von Zwischennutzungen liegen vor allem in den langwierigen und kostenintensiven Planungs- und Genehmigungsverfahren, da bei Zwischennutzungen grundsätzlich die gleichen Genehmigungsvoraussetzungen gelten, als dies für dauerhafte Nachnutzungen der Fall ist. Das mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 entwickelte Baurecht auf Zeit bietet seither zwar die Möglichkeit, Zwischennutzungen förmlich zu planen, lässt sich in der Praxis aufgrund des hohen Kosten-/Verwaltungsaufwandes in Relation zu den meist kurzlebigen und häufig wenig renditeträchtigen Zwischennutzungen jedoch nur schwer anwenden. Auch die generelle Akzeptanz auf dem Markt für eben dieses zeitlich begrenzte Baurecht ist bis dato nur in geringem Maße vorhanden. Weder von Seiten der Investoren, noch den Gemeinden oder der BImA besteht ein Interesse an der Realisierung eines Baurechts auf Zeit. Insbesondere die BImA, als Eigentümerin der Flächen, ist bestrebt diese schnellstmöglich zu verwerten und demzufolge im besten Fall bereits vor der Entstehung des Baurechts Miet- und Pachteinahmen zu erzielen.

Es besteht somit die Notwendigkeit der Vereinfachung des Baurechts auf Zeit. Auf diese Weise kann auch dessen Akzeptanz in der Praxis und damit die Anwendung des Instruments gesteigert werden. Dies erfordert jedoch weitere rechtliche Prüfungen, die im Zuge dieser Arbeit nicht erfolgen konnten.

Alternativ kann die Entwicklung bzw. Anwendung einfacherer Lösungen und Instrumente, als dies durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes

**Zwischennutzungen
als Chance
begreifen**

**Rechtliche
Unsicherheiten**

gegeben ist, die Einrichtung von Zwischennutzungen erleichtern. Es handelt sich hierbei bspw. um die Möglichkeit der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Ausschöpfens des Städtebaulichen Einfügens zur Genehmigung von Zwischennutzungen, die dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden können. Allerdings muss dennoch weiterhin ein wesentliches Augenmerk auf die Gewährleistung der Planungssicherheit gelegt werden. Somit ist es unerlässlich, dass auch einfache Instrumente zur Genehmigung von Zwischennutzungen den Zeitpunkt der Beendigung sowie die Übernahme der Beseitigungskosten entsprechend beinhalten bzw. festlegen.²³⁵

Hinsichtlich der im Laufe dieses Kapitels vorgestellten Fallkonstellationen ergeben sich dabei folgende Empfehlungen:

Fall A:

In Fällen, in denen die Kommune für die militärische Konversionsfläche bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, jedoch keine zeitlichen Befristungen im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB vorgesehen hat, ergibt sich zur Genehmigung von Zwischennutzungen aus Sicht des Bauplanungsrechts folgende Empfehlung:

„Das am besten geeignete Instrument für die baurechtliche Zulassung relativ kurzfristiger Zwischennutzungen in bereits vorhandenen baulichen Anlagen ist die Befreiung.“²³⁶ Dies trifft jedoch nur zu, sofern die Zwischennutzung nicht bereits vollumfänglich den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Zwischennutzungen, die von den Festsetzungen entsprechend abweichen, können demzufolge mit Hilfe des Instruments der „Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Neben den Vorgaben des Bauplanungsrechts ist es notwendig, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entsprechend einzuhalten und diese durch die Genehmigung einer Abweichung in keinerlei Weise zu beeinträchtigen bzw. zu gefährden. Da das Bauordnungsrecht üblicherweise auf die Herstellung langfristiger Sicherheit ausgelegt ist, die Realisierung von Zwischennutzungen jedoch auch nur einen sehr kurzfristig definierten Zeitraum umfassen kann, besteht das Bestreben, die einzelnen Vorschriften auf die gegebenen Bedürfnisse anzupassen bzw. in entsprechender Form zu lockern oder zu vereinfachen.

„Die Befreiung ist daher sowohl im Bauplanungsrecht als auch im Bauordnungsrecht der Königsweg für die Zulassung von beseitigungsfähigen Zwi-

²³⁵ Vgl. Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Berlin, S. 4.

²³⁶ Ebenda, S.26.

schennutzungen auf vorhandenem Bauland und/oder in vorhandenen baulichen Anlagen.²³⁷

Die Baugenehmigungsbehörden sollten daher vermehrt von dem Instrument der Befreiung Gebrauch machen und damit Zwischennutzungen bei Vorhandensein eines Bebauungsplans aktiv fördern bzw. erleichtern.

Sind in einem Bebauungsplan hingegen bereits Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen, die die jeweilige Zwischennutzung nach ihrer Art und ihrem Umfang ermöglichen, so kann diese auch gemäß § 31 Abs. 1 BauGB entsprechend zugelassen werden. Dies kann eine geeignete Alternative zur beschriebenen Befreiung darstellen und somit die Flexibilität im Hinblick auf die Zulassung von Zwischennutzungen erhöhen, sofern die benötigten Ausnahmen im Bebauungsplan verankert sind.

Fall B:

Sofern die Kommune für die militärische Konversionsfläche bis dato keinen Bebauungsplan verabschiedet hat, sich aber bereits in der Aufstellungsphase befindet bzw. den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst hat, können Zwischennutzungen auch während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB realisiert werden. Hierzu kann ein Bauantrag für eine befristete Zwischennutzung bereits während des Planaufstellungsverfahrens gestellt und die befristete Baugenehmigung bei Planreife erteilt werden. Die Befristung der Baugenehmigung erfolgt dabei mit einer bedingten Auflösung beispielsweise bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. So kann nach Erlöschen der Baugenehmigung für die Zwischennutzung die Baugenehmigung für die unbefristete Nachnutzung erteilt werden. Dies führt zu einer gezielten Verkürzung des Planaufstellungsverfahrens sowie einer schnellen Umsetzung der Zwischennutzung und letztlich der dauerhaften Nachnutzung.

Fall C:

Für Konversionsflächen, die dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können, ergibt sich die Empfehlung, den Begriff des „Städtebaulichen Einfügens“ in der Praxis besser auszuschöpfen und damit auf dieser Grundlage die Genehmigung von Zwischennutzungen vermehrt auf ehemaligen militärischen Liegenschaften zu erteilen. Weiterhin wird empfohlen, die Baugenehmigungen mit entsprechenden Befristungen zu versehen und damit die Zwischennutzung für einen konkreten Zeitraum zuzulassen.

Vom Instrument der Duldung hingegen sollte bewusst Abstand genommen werden. Gemäß Art. 79 der Bayerischen Bauordnung handelt es sich bei der Duldung einer an sich illegalen Nutzung um eine Ordnungswidrigkeit für den Bauherren/Zwischennutzer. Ebenso kann die aktive Duldung von Seiten der Behörde als eine Art „Beihilfe“ bewertet werden, da zur Durchfüh-

**Vorhaben im
künftigen
Plangebiet**

**Vorhaben im
unbeplanten Be-
reich**

²³⁷ Ebenda, S.26.

rung einer an sich illegalen Nutzung ermutigt wird und dies darüber hinaus den Eindruck vermittelt, dass ein Verwaltungsakt erteilt wird, der aber letztlich nicht erfolgen muss.²³⁸ Ebenso besteht damit für den Zwischennutzer keinerlei Investitionssicherheit, der ihn in der Einrichtung einer Nutzung sowie der Tötigung notwendiger Investitionen bestärkt.

Die gewünschte Planungssicherheit für die Gemeinde geht darüber hinaus auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht verloren, da das Einvernehmen der Gemeinde in jedem Fall gemäß § 36 BauGB bei der Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 31, 33 bis 35 notwendig ist. Somit lassen sich Vorhaben auch ohne Bebauungsplan und dennoch unter Ausschluss von Fehlentwicklungen in der Gemeinde und damit unter dem Schutz der gemeindlichen Belange realisieren!

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Konversionsflächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, richtet sich nach den dort angegebenen privilegierten und sonstigen Vorhaben. Über städtebauliche Verträge können entsprechende Fristen für Zwischennutzungen festgesetzt werden. Diese entfallen schließlich bei Inkrafttreten eines Bebauungsplans und beeinträchtigen damit die künftigen Planungen nicht weiter.

Generell gilt daher die Empfehlung, nicht für jedes Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Bedingung zu machen, sondern soweit möglich dies über § 34 BauGB zu regeln. Wenn jedoch Bebauungspläne notwendig sein sollen, so sollte versucht werden, diese im Zuge eines beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) zuzulassen. Auf diese Weise kann auch hier eine vereinfachte und zügige Zulassung von Vorhaben erfolgen. Eine Beschleunigung des Verfahrens kann insbesondere durch den Verzicht der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht werden.²³⁹

Mit Hilfe der dargestellten Möglichkeiten rechtliche Unsicherheiten zu beseitigen, können demzufolge u.a. einzelne Risiken gezielt reduziert und die Einrichtung von gewünschten Zwischennutzungen erleichtert werden. Darüber hinaus können neue Impulse durch die Einrichtung von Zwischennutzungen entstehen und sich beispielsweise geeignete Räumlichkeiten für Start-Up Unternehmen bieten sowie wirtschaftliche Vorteile für die Eigentümer ergeben.

Es ergibt sich somit eine klassische Win-win-Situation zwischen den Eigentümern der Liegenschaften sowie den entsprechenden Zwischennutzern: Die Eigentümer erhalten eine finanzielle Entlastung der Unterhalts-/ Stillstandskosten und profitieren gleichzeitig von Erhaltungs- sowie ggfs. Sanierungsmaßnahmen, die durch die Zwischennutzer an ihrem Eigentum durchgeführt werden. Im Gegenzug dazu können die Zwischennutzer relativ zeitnah und kostengünstig ihre Nutzungen realisieren.

²³⁸ Vgl. Bell, Albrecht (2006): Die Konversion militärischer Liegenschaften, LKV, S. 106.

²³⁹ Vgl. Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg, S. 245.

Vorhaben im Außenbereich

Zwischennutzung als Teil einer nachhaltigen Entwicklung

Zur erfolgreichen Realisierung von Zwischennutzungen gilt darüber hinaus der Einsatz eines Konversionsmanagers als mittlerweile recht bewährte Maßnahme. Es wird demnach ein Vermittler eingesetzt, der in geeigneter Weise zwischen den Beteiligten (Eigentümern, Nutzern, Behörden etc.) vermittelt und zu einer möglichst zeitnahen Lösungsfindung beiträgt, die für alle Beteiligten vertretbar erscheint. So kann im Findungsprozess bzw. bei der Einrichtung geeigneter Zwischennutzungen für bestimmte Konversionsareale der Einsatz eines Vermittlers eine sinnvolle Methode darstellen und den Prozess nachhaltig unterstützen. Finanzielle Anreize, insbesondere durch die Möglichkeiten der Inanspruchnahme einzelner Fördermaßnahmen/-programme bei der Realisierung von Zwischennutzungen werden hierbei mitverfolgt. Hierfür wurden in einigen Bundesländern bereits so genannte Konversionsprogramme verabschiedet, die mit Mitteln der Städtebauförderung entsprechend finanziert werden und für einzelne Maßnahmen im Bereich der Konversion eingesetzt werden können.

Die Bedeutung und insbesondere die dargestellten Chancen, die sich durch Zwischennutzungen ergeben können, verdeutlichen nur einmal mehr, welchen wichtigen Beitrag Interimsnutzungen für eine gelungene und nachhaltige Stadtentwicklung leisten können. Gewünschte bzw. geplante Zwischennutzungen sollten deshalb nicht nur als Notlösung definiert werden, sondern als ernstzunehmender Teil einer dauerhaften und nachhaltigen Entwicklung. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Betreiber der Nutzungen als feste Akteure am Planungsprozess beteiligt werden sollen. Auf diese Weise entsteht eine geeignete Möglichkeit, den Zeitdruck bis zur Realisierung einer dauerhaften Nutzung zu reduzieren, Erträge zu generieren sowie eine neue Adresse zu bilden. Darüber hinaus können durch die jeweiligen Zwischennutzer getätigte Investitionen aktiv zum Erhalt der Bausubstanz beitragen und demzufolge den Werterhalt der jeweiligen Liegenschaft fördern.

3. Befragung zu Zwischennutzungen im Rahmen der Militärflächenkonversion in Deutschland

Mit Hilfe des im Rahmen der vorliegenden Forschungsarbeit entwickelten Fragebogens „Bedeutung von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften“ wurden im Frühjahr 2013 bundesweit jene Städte und Gemeinden befragt, in denen militärische Liegenschaften gemäß des aktuellen Stationierungskonzeptes vom Oktober 2011 sowie des vorherigen Stationierungskonzeptes aus dem Jahr 2004 ganz oder zum erheblichen Teil aus der militärischen Nutzung entlassen wurden bzw. in den nächsten Jahren entlassen werden. Ergänzend dazu wurden die Stilllegungen von Liegenschaften ausländischer Streitkräfte mit in die Befragung aufgenommen. Auf diese Weise konnten die bisher erfolgten Zwischennutzungen auf Konversionsflächen erfasst und Einschätzungen aus Sicht der Akteure im Hinblick auf ihre möglichen Potenziale und Chancen, aber auch Risiken, entsprechend analysiert werden. Zivile Mitbenutzungen während der militärischen Hauptnutzung wurden in diesem Zusammenhang mit untersucht.

Darüber hinaus bilden die Befragungsergebnisse eine wesentliche Grundlage für die anschließende Erarbeitung eines Bewertungsmodells zur Ermittlung geeigneter Zwischennutzungsarten für bestimmte Teilflächen der militärischen Konversionsareale.

Die wesentlichen Ergebnisse der Befragung sowie die angewandten Techniken und Methoden im Hinblick auf die Erstellung des Fragebogens sowie dessen Auswertung werden im Folgenden näher erläutert.

3.1 Methodischer Aufbau und Inhalt der Befragung

Zur Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden Erfassung der Konversionsgemeinden sowie zur geeigneten Auswertung der Ergebnisse hinsichtlich der Bedeutung von Zwischennutzungen bestehen im Bereich der quantitativen sowie qualitativen Bewertungsmethoden grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten eine empirische Erhebung durchzuführen. Befragungen können hierbei sowohl in schriftlicher Form (Versand von Fragebogen und/oder Durchführung einer Online-Befragung), als auch mit Hilfe telefonischer Interviews erfolgen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit so genannte Expertengespräche als offene Interviews zu führen.²⁴⁰

Für die Erfassung und Auswertung der Konversionsgemeinden in Deutschland wurde schließlich das Instrument einer schriftlichen Befragung und damit einhergehend eine quantitative Bewertungsmethode gewählt (vgl. Kapitel 1.3). Hierzu wurde der im Anhang I einzusehende Fragebogen entwickelt. Zur flächendeckenden Ermittlung der Daten wurde dieser bundesweit an 220 Kommunen, die von den Stationierungskonzepten aus den Jahren 2004 und 2011 betroffen waren, versendet.

**Bundesweite
Erhebung zu
Zwischennutzungen**

**Themenbereiche
der Befragung**

²⁴⁰ Vgl. Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch, Wiesbaden, S. 163ff.

Auf diese Weise konnte die hohe Anzahl der benötigten Daten effektiv erfasst werden, um anschließend auf deren Grundlage vergleichbare Ergebnisse generieren zu können. Die gewählte Methode stellte sich hierbei für die zu behandelnde Themenstellung als am besten geeignet heraus, da sie sich insbesondere durch eine zügige Anwendung und damit durch einen geringeren Zeit- und Kostenaufwand auszeichnet, als dies beispielsweise bei der Durchführung von Experteninterviews der Fall wäre. Somit konnte eine große Bandbreite an Daten innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums erfasst und trotzdem eine hinreichende Qualität bzw. Vergleichbarkeit der Ergebnisse erzielt werden.

Im Hinblick auf die Verwertbarkeit der Ergebnisse lässt sich weiterhin anführen, dass an der Befragung (wie schon zu erwarten war) jene 92 Kommunen teilgenommen haben, die bereits positive Erfahrungen mit Zwischennutzungen gesammelt haben oder aber darin Potenziale für die künftige Entwicklung ihrer Gemeinde sehen. Als erfreulich zeigte sich hierbei vor allem die gute Qualität der beantworteten Fragebogen, da diese ausführlich bearbeitet wurden und damit alle Unterlagen der teilnehmenden Gemeinden entsprechend in die Auswertung mit aufgenommen und deren Ergebnisse vollständig verwertet werden konnten.

Bezüglich des Aufbaus des Fragebogens wurden je nach Themenfeld bzw. je nach Fragestellung unterschiedliche Befragungsstrukturen angewendet. Diese reichen von klassischen ja / nein Antworten, über eine Mehrfachauswahl aus einem Pool vorgegebener Antwortmöglichkeiten, bis hin zu offenen Fragestellungen, die individuell beantwortet werden konnten. Somit wurde die klassische Form der quantitativen Bewertungsmethode um qualitative Elemente ergänzt, die gleichzeitig zu einer Steigerung der Qualität der Evaluierung und somit zur Effektivität der Ergebnisverwertung beitragen konnten.

Der thematische Aufbau des entwickelten Fragebogens gliedert sich hierbei in fünf unterschiedliche Themenbereiche, die in den folgenden Abschnitten näher dargestellt werden.

3.1.1 Informationen zur Gemeinde

Mit Hilfe erster allgemeiner Informationen im Hinblick auf Einwohner- und Wirtschaftsentwicklungen der jeweiligen Kommunen können die wesentlichen Rahmenbedingungen und Eckdaten zur strukturellen Situation der Gemeinde gewonnen werden. Darüber hinaus ergeben sich erste, wenn auch zunächst vage Einschätzungen im Hinblick auf die Möglichkeiten der jeweiligen Kommune, die Entwicklung des vorhandenen militärischen Areals eigenständig durchzuführen. Darüber hinaus können aus den vorhandenen Strukturdaten erste Hinweise auf potenzielle Nachfragestrukturen im Hinblick auf zukünftige Zwischen-/Nachnutzungen gewonnen werden.

Allgemeine Informationen zur Kommune

3.1.2 Informationen zum Militärstandort

Die Informationen zum betreffenden Militärstandort geben einen ersten Überblick über dessen Größe sowie Informationen über den Zustand der Bausubstanz der vorhandenen Gebäude und deren bisherige Nutzungsstrukturen. Somit wird ein grundlegender Eindruck über die baustrukturelle Situation auf der Liegenschaft geschaffen, woraus sich erste Ideen zu potenziellen Formen an Nachnutzungsmöglichkeiten ableiten lassen. Im Zuge dessen werden auch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen und somit gesonderte Auflagen zur Nach-/ Umnutzung erfüllen müssen, erfasst. Ergänzend dazu wird ein wesentlicher Fokus auf die Lage des Areals gelegt, da diese nach Freigabe der Liegenschaft ausschlaggebend für die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben im Anschluss an die militärische Nutzung ist.

**Eckdaten zum
Militärstandort**

3.1.3 Planungsabsichten

Grundlegende Vorstellungen der jeweiligen Gemeinde bezüglich der zukünftigen Verwertung bzw. Nachnutzung der militärischen Flächen und Gebäude werden in diesem Abschnitt deutlich. Neben dem gewünschten Zeithorizont sowie den Nutzungsformen zur Entwicklung der Liegenschaften werden darüber hinaus Fragestellungen zur Form bzw. Zuständigkeit der Entwicklung, sei es durch die Gemeinde selbst oder einen Investor bzw. unter Mitwirkung der BImA, gestellt. Auch eine konkrete Fragestellung hinsichtlich eventuell bereits laufender Bauleitplanverfahren gibt erste Einblicke zum Stand der einzelnen Planungen.

**Planungs-
vorstellungen der
Kommune**

3.1.4 Zwischennutzungen

Eine grundlegende Bewertung potenzieller Chancen und Risiken, die durch die Einrichtung von Zwischennutzungen in den jeweiligen Gemeinden zu erwarten sind, kann anhand eines zur Auswahl gestellten Spektrums an möglichen Chancen und Risiken vollzogen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die vorgegebenen Punkte um weitere Chancen sowie Risiken zu ergänzen. Auf diese Weise kann ein wesentliches Meinungsbild herausgearbeitet und die gesamte Vielfalt an Potenzialen und Risiken von Zwischennutzungen im Konversionsprozess erfasst werden. Ergänzend dazu werden bereits gesammelte Erfahrungen der Gemeinde mit Zwischennutzungen, auch unabhängig von der militärischen Konversion, in die Befragung einbezogen. Dies untermauert bzw. verdeutlicht die entsprechend positive oder auch negative Haltung der Kommunen gegenüber Zwischennutzungen.

**Erwartungshaltung
der Kommunen
gegenüber
Zwischennutzungen**

Stillgelegte militärische Liegenschaften

- Erhebung bereits stillgelegter militärischer Liegenschaften

Im nächsten Schritt werden diejenigen Kommunen befragt, welche bereits im Zuge des Stationierungskonzeptes aus dem Jahr 2004 von einer Stilllegung der militärischen Liegenschaften betroffen waren und somit bereits weitreichende Erfahrungen im Umgang mit den Herausforderungen eines Konversionsprozesses erlangen konnten. In diesem Zusammenhang steht vor allem die Frage nach der Einrichtung von Zwischennutzungen im Anschluss an eine Stilllegung der militärischen Nutzung im Vordergrund. Neben der Dauer der Interimsnutzungen werden Fragestellungen im Hinblick auf deren bauplanungsrechtliche Zulassung näher betrachtet. Somit können erneut konkrete positive sowie negative Erfahrungen geschildert und potenziell auftretende Probleme dargelegt werden, die bei einer späteren Bewertung der allgemeinen Potenziale und Risiken von Zwischennutzungen eine geeignete Berücksichtigung finden.

- Erhebung noch aktiver militärischer Liegenschaften

Geplante Stilllegung noch aktiver Militärflä- chen

Des Weiteren werden auch jene Kommunen befragt, deren militärische Liegenschaften im Zuge des aktuellen Stationierungskonzeptes vom Oktober 2011 erfasst wurden. Es handelt sich hierbei um Liegenschaften, deren militärische Nutzung zumeist noch läuft, diese allerdings binnen der nächsten Jahre aus der militärischen Nutzung vollständig oder zu einem überwiegenden Teil entlassen werden. Vor diesem Hintergrund spielt, neben der Bedeutung von Zwischennutzungen, die mögliche Einrichtung so genannter ziviler Mitbenutzungen eine wesentliche Rolle. Ergänzend dazu werden die Formen der gewünschten bzw. denkbaren Zwischennutzungen erfragt, die nach einer Stilllegung auf dem Areal realisiert werden können. Hierbei geht es vor allem um die Problemstellung des Umganges mit den vorhandenen Gebäuden und Nutzungen, demzufolge darum, ob die Gebäude nach Beendigung der Zwischennutzung abgerissen werden oder aber die Interimsnutzungen zu einer dauerhaften Nachnutzung übergehen und somit zu einem integrierten Bestandteil einer Nachnutzungskonzeption werden können.

3.1.5 Ansprechpartner und mögliche Projektteilnahme

Kontaktpersonen der Kommunen

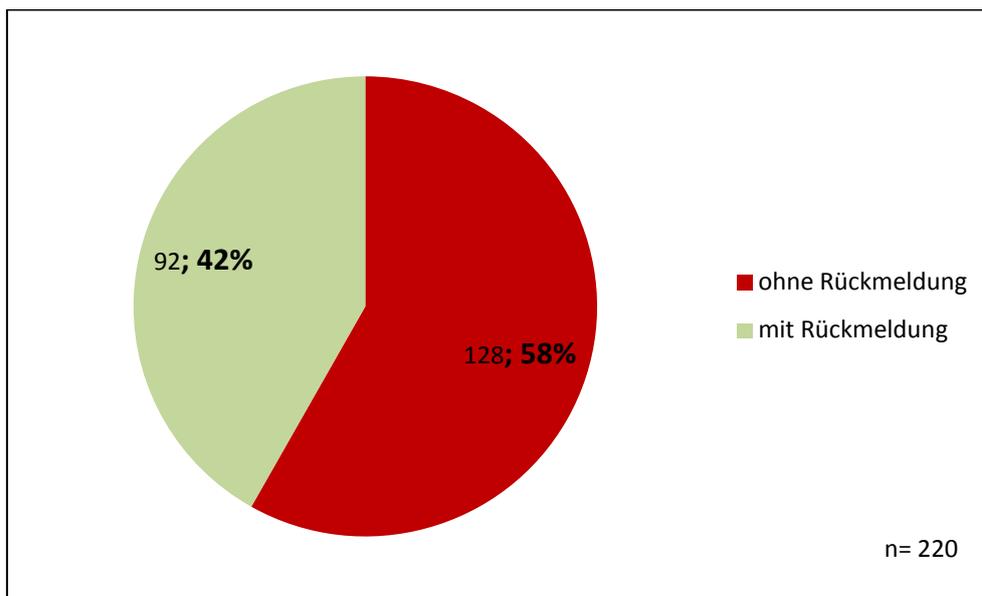
Der letzte Abschnitt des Fragebogens widmet sich den zuständigen Ansprechpartnern der Gemeinden und bietet den Kommunen die Möglichkeit, neben der Angabe ihrer Kontaktdaten, ihr grundsätzliches Interesse an einer Mitwirkung im Rahmen potenzieller Modellprojekte zur „Entwicklung von Zwischennutzungen als Bestandteil einer dauerhaften Nachnutzungskonzeption“ zu bekunden.

3.2 Befragungsergebnisse

Der erstellte Fragebogen wurde an bundesweit insgesamt 220 Gemeinden, die im Zuge der Stationierungskonzepte aus den Jahren 2004 und 2011 erfasst wurden, übermittelt. Nach einem Bearbeitungszeitraum von etwa vier Wochen wurden 92 der 220 Fragebogen ausgefüllt an das Fachgebiet für Raumplanung und Mobilität zurückgeschickt. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 42 Prozent (vgl. Abbildung 21)

Rücklaufquote

Abbildung 21: Rücklaufquote der Befragung



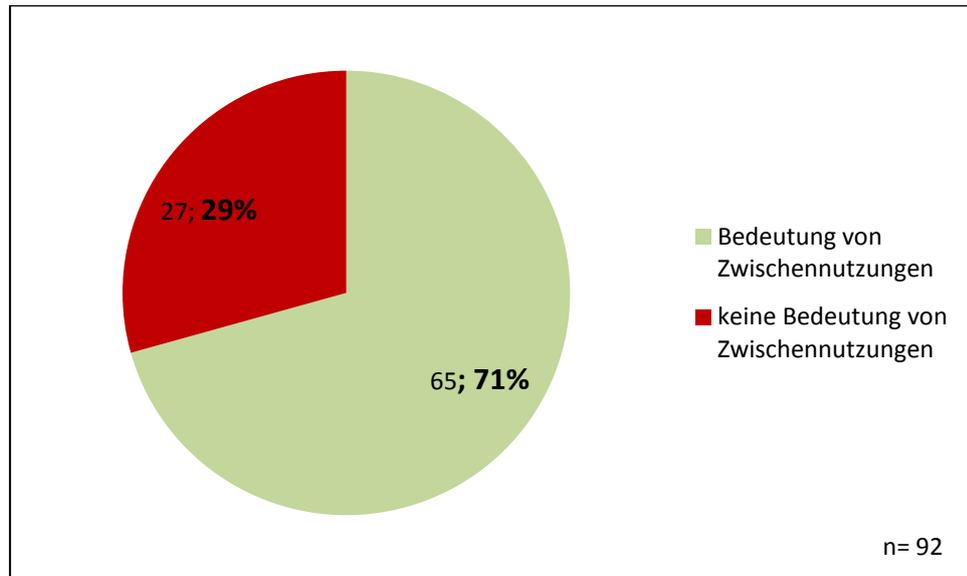
Eigene Darstellung.

Die insgesamt 92 eingegangenen Fragebogen wurden anschließend anhand der Relevanz von Zwischennutzungen in den jeweiligen Gemeindestandorten entsprechend aufgeteilt. Dabei wurde deutlich, dass in 65 von 92 Fällen und damit bei 71 Prozent der Kommunen, die an der Befragung teilgenommen haben, Zwischennutzungen im bereits abgeschlossenen Konversionsprozess eine wesentliche Rolle gespielt haben oder aber, bei einer zukünftigen Stilllegung aktuell noch aktiver Liegenschaften, Potenziale zur nachhaltigen Entwicklung der Flächen beinhalten können (vgl. Abbildung 22).

Daraus lässt sich der Forschungsbedarf im Hinblick auf die wesentliche Bedeutung von Zwischennutzungen und deren Potenziale zur Realisierung einer dauerhaften und nachhaltigen Entwicklung der militärischen Konversionsflächen bereits deutlich erkennen, auch wenn anzunehmen ist, dass bei den Gemeinden, die den Fragebogen nicht ausgefüllt und zurückgeschickt haben, die Bedeutung von Zwischennutzungen deutlich geringer ist.

**Hohe Bedeutung
der Zwischen-
nutzungen**

Abbildung 22: Bedeutung von Zwischennutzungen in Gemeinden, die an der Umfrage teilgenommen haben



Eigene Darstellung.

In einem nächsten Arbeitsschritt liegt daher die Notwendigkeit darin, eine detaillierte Analyse hinsichtlich der Erfahrungen der Kommunen mit Zwischennutzungen und deren rechtliche Verankerungen sowie der Chancen und Risiken, die sich durch die Einrichtung von Zwischennutzungen ergeben können, durchzuführen.

Im weiteren Verlauf der Arbeit werden jedoch nur noch jene 65 Kommunen näher betrachtet, die den Fragebogen entsprechend beantwortet haben und demzufolge eine hohe Bedeutung von Zwischennutzungen für die Entwicklung ihrer Gemeinde sehen. Diese werden im Folgenden als „Kommune bzw. Gemeinde“ bezeichnet.

Da nicht alle Fragebögen vollständig beantwortet wurden, kommt es, je nach Fragestellung, zu Abweichungen hinsichtlich der Anzahl eingegangener Antworten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass „n“ lediglich die Anzahl der abgegebenen Antworten für die jeweilige Fragestellung wiedergibt und sich nicht auf die Gesamtheit aller eingegangenen Fragebögen bezieht.

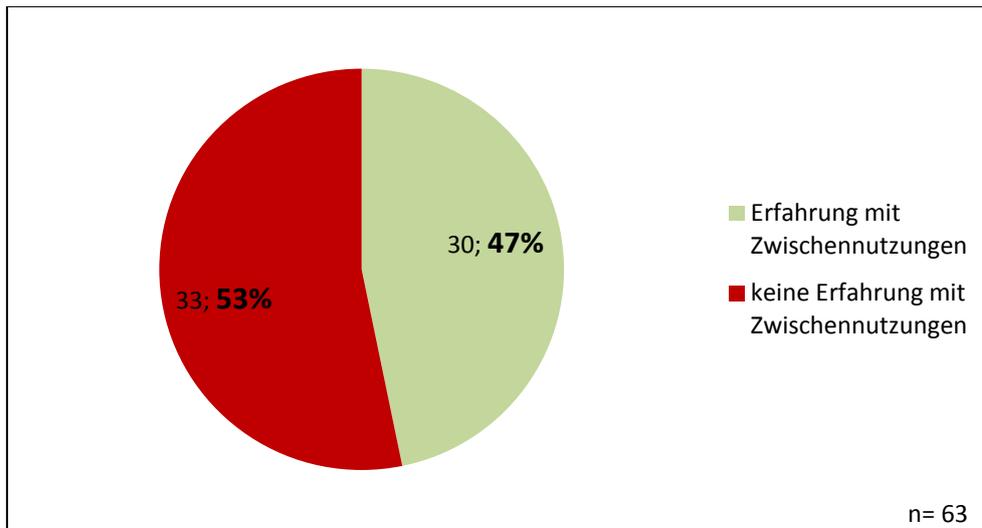
3.2.1 Allgemeine Erfahrungen mit Zwischennutzungen

Die Kommunen werden aufgefordert, ihre Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf Konversionsflächen darzulegen und zu bewerten, ob diese einen positiven oder negativen Beitrag für die wirtschaftliche Entwicklung in der Kommune leisten konnten. Die Erfahrungen sollen sich hierbei zunächst bewusst nicht auf stillgelegte militärische Liegenschaften der Bundeswehr beschränken, sondern darüber hinaus jegliche Erfahrungswerte

an Konversionsmaßnahmen erfassen, die in der Vergangenheit bereits durchgeführt und im Hinblick auf ihre Qualität hin beurteilt werden konnten.

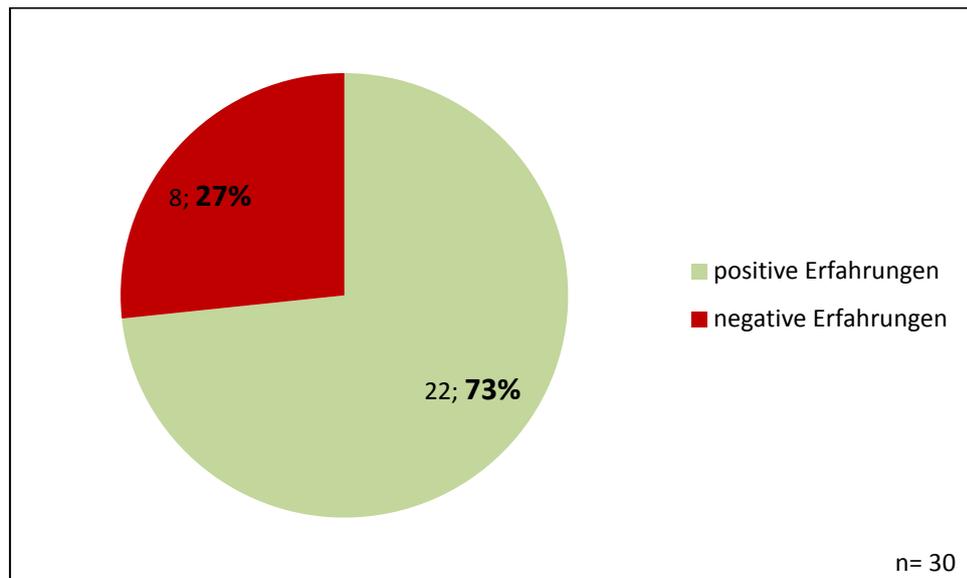
Wie die folgende Abbildung zeigt, ergibt sich ein zweigeteiltes Bild. So können 30 der Kommunen, die die Frage beantwortet haben und damit 47 Prozent bereits Erfahrungen mit Zwischennutzungen vorweisen, wohingegen die übrigen 33 Städte und Gemeinden (53 Prozent) angeben, bis dato noch keine Zwischennutzungen realisiert zu haben.

Abbildung 23: Erfahrungen mit Zwischennutzungen



Eigene Darstellung.

Ein überraschendes Ergebnis zeigt sich ferner in der qualitativen Beurteilung der Erfahrungen mit Zwischennutzungen im Zuge eines Konversionsprozesses. Entgegen der in der Fachliteratur erkennbaren, überwiegend skeptischen Haltung gegenüber Zwischennutzungen (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3 sowie insbesondere Kapitel 2.6) zeigt sich an dieser Stelle, dass 73 Prozent der antwortenden Kommunen, die bereits Erfahrungen mit Interimsnutzungen gemacht haben, die durchgeführten Nutzungen als durchaus positiv bzw. erfolgreich bewerten (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Positive und negative Erfahrungen mit Zwischennutzungen

Eigene Darstellung.

Lediglich in acht von insgesamt 30 Fällen durchgeführter Zwischennutzungen sehen die Kommunen keinen positiven Gewinn, sondern überwiegend negative Begleiterscheinungen, die den gesamten Prozess als nicht erfolgreich bzw. nicht wiederholungsbedürftig beurteilen lassen.

Das dargestellte Umfrageergebnis spricht, aufgrund seiner überwiegend erfolgreichen Erfahrungen bei der Durchführung von Zwischennutzungen im Konversionsprozess, für die Notwendigkeit einer ausführlichen Analyse und einer damit verbundenen Konkretisierung der Thematik von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften. Dies erweist sich somit als sinnvolle und notwendige Maßnahme zur Unterstützung eines nachhaltigen, ergebnisorientierten Konversionsprozesses und der damit einhergehenden Überwindung möglicher Hürden und Probleme.

3.2.1.1 Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf Militärflächen

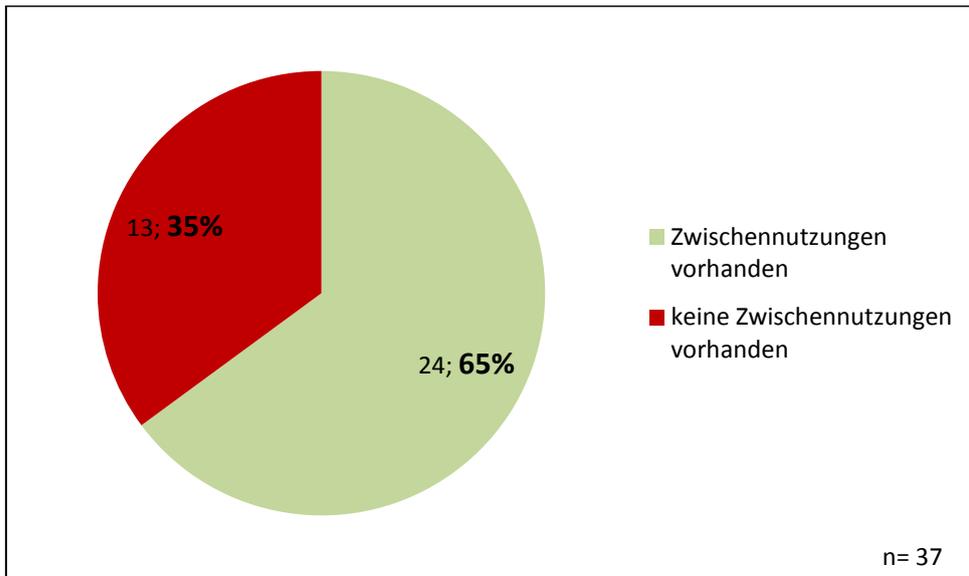
In einem nächsten Schritt werden jene Konversionsstandorte näher beleuchtet, die im Zuge der Stationierungskonzepte aus den Jahren 2004 und 2011 aus der militärischen Nutzung entlassen wurden und in denen somit bereits Zwischennutzungen auf den stillgelegten Standorten realisiert werden konnten. Auf diese Weise werden praktische Erfahrungen zum Umgang mit Zwischennutzungen, insbesondere im Hinblick auf deren Größenordnungen, notwendige baurechtliche Genehmigungen sowie vertragliche Regelungen und Zeiträume entsprechend erfasst. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen ferner als Basis für die Erarbeitung eines Bewertungsmodells bzw. zur Erstellung von Entwicklungskonzeptionen für Kommunen, die eine erfolgreiche Integration von Zwischennutzungen in dauerhafte Nachnutzungsprozesse ermöglichen.

**positive
Erfahrungen mit
Zwischennutzungen**

**Zwischennutzungen
auf ehemaligen
Militärflächen**

37 der Kommunen, die auf die Frage geantwortet haben, haben Aussagen zu Zwischennutzungen auf stillgelegten Militärf lächen getroffen. In 24 von 37 Fällen und somit bei 65 Prozent der Kommunen werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt Zwischennutzungen erfolgreich durchgeführt (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25: Existenz von Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen

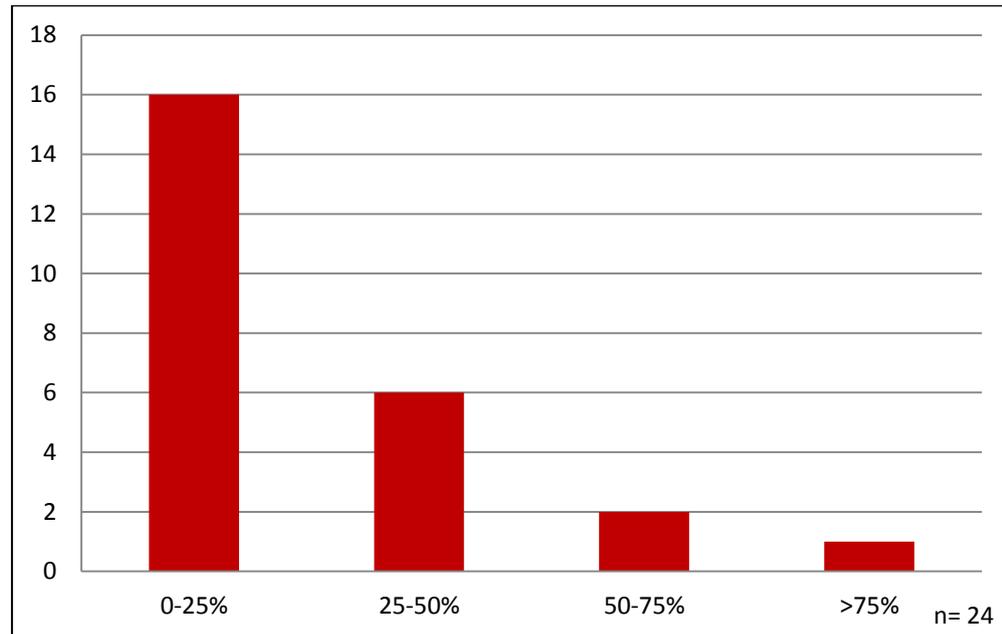


Eigene Darstellung.

Allerdings wird hierfür in nahezu allen betrachteten Fällen bisher lediglich ein geringer Anteil der zur Verfügung stehenden, potenziell nutzbaren Gebäudenutzfläche auf den ehemaligen Militärliegenschaften in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei häufig um Lagerflächen bzw. Lagerhallen, die ohne aufwändige Investitionstätigkeiten bzw. Umbaumaßnahmen auskommen und damit zu günstigen Konditionen (ohne hohen Kosten- bzw. Zeitaufwand) von den entsprechenden Zwischennutzern zeitnah in Gebrauch genommen werden können (vgl. Abbildung 26).

Die bereits vorhandenen, realisierten Zwischennutzungen sollen an dieser Stelle jedoch keinesfalls negativ bewertet werden. Vielmehr soll deren Existenz auf die Option einer zukünftigen Ausweitung an Nutzungsmöglichkeiten und damit auf eine „intensivere“ Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturen durch temporäre Nutzungsmöglichkeiten aufmerksam machen.

Abbildung 26: Beanspruchte Gebäudenutzfläche durch Zwischennutzungen



Eigene Darstellung.

Geringe Auslastung der Gebäude durch Zwischennutzungen

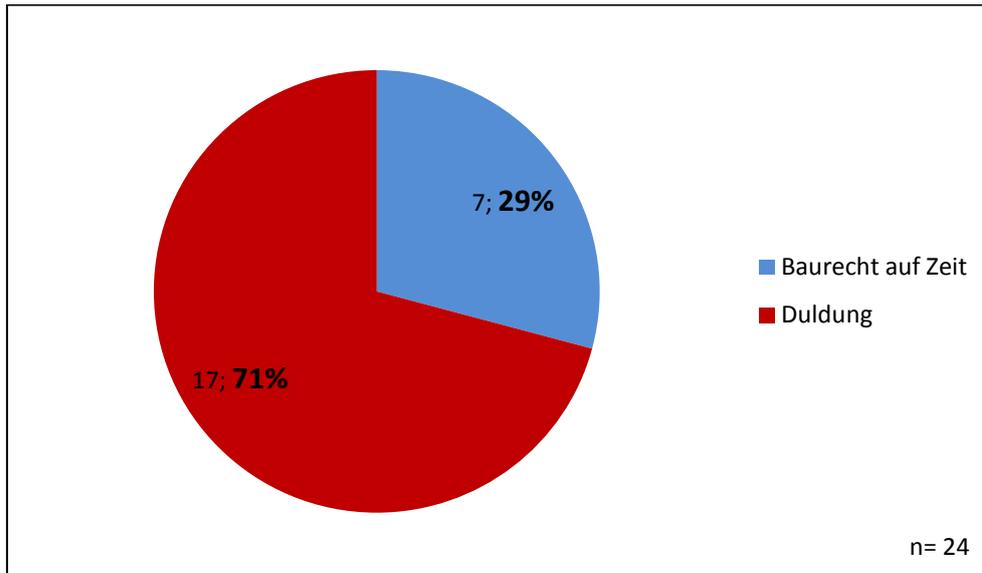
Demzufolge tragen die vorhandenen Zwischennutzungen bis dato im Allgemeinen nicht wesentlich zum Erhalt der Bausubstanz bzw. zur Auslastung der technischen Infrastruktur bei. Die Befragungsergebnisse der Kommunen zeigen jedoch, dass sie grundlegende Potenziale in der Einrichtung von Zwischennutzungen sehen. Dies birgt somit durchaus Chancen im Hinblick auf den Ausbau von Interimsnutzungen und die dadurch erhöhte Beanspruchung vorhandener Gebäudestrukturen in sich.

In diesem Zusammenhang können in der Vergangenheit nicht berücksichtigte Formen an Zwischennutzungen neue Möglichkeiten für eine vorübergehende Nutzung der vorhandenen Bausubstanzen bieten und somit zu einer Steigerung der Gebäudeauslastung führen. Damit einhergehend können die genannten Vorteile durch Zwischennutzungen, bezüglich des Erhalts der Bausubstanz sowie der Verhinderung von Vandalismus etc., entsprechend gesteigert werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Maßnahmen zur Legalisierung von Zwischennutzungen

Aus bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht ergeben die Umfrageergebnisse ein deutliches Bild bezüglich der Legalisierung von Zwischennutzungen. Dies fällt zu Gunsten der bauordnungsrechtlichen Ausnahme der Duldung aus. Bei 17 von insgesamt 24 Standorten (71 Prozent) mit vorhandenen Interimsnutzungen wurde die Einrichtung der entsprechenden Zwischennutzung nicht über eine baurechtliche Genehmigung auf Zeit („Baurecht auf Zeit“, vgl. § 9 Abs. 2 BauGB sowie Kapitel 2.4.1.1), sondern lediglich im Zuge der Duldung realisiert (vgl. Abbildung 27).

Abbildung 27: Genehmigung von Zwischennutzungen

Eigene Darstellung.

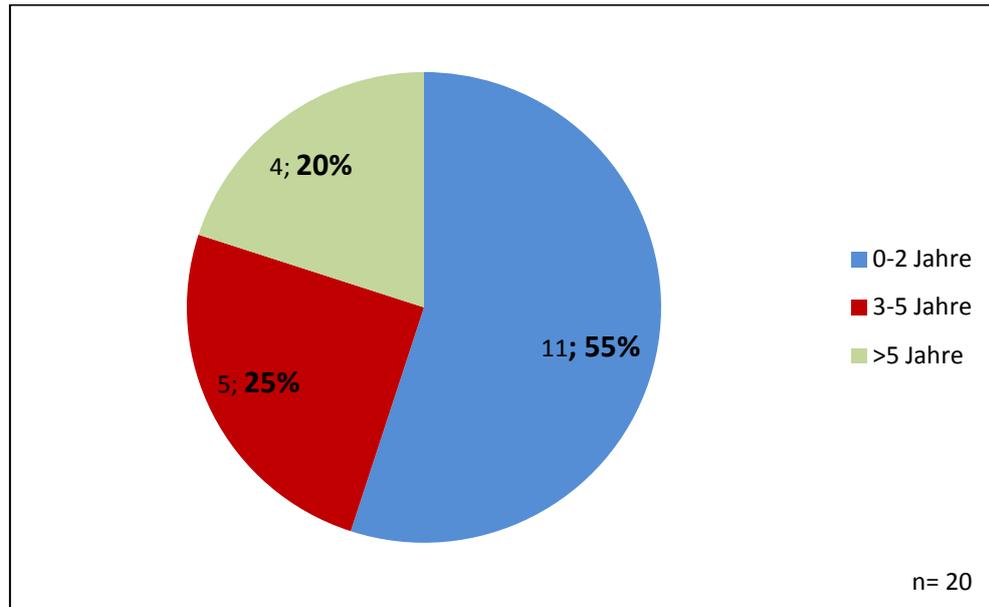
Es zeigt sich, wie dies weiter vorne dargelegt wird, dass das Instrument zur Schaffung von Baurecht auf Zeit (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB) zwar theoretisch die Möglichkeiten zur zeitlich befristeten Genehmigung von Interimsnutzungen bietet, diese Methode in der Praxis jedoch einen zu umfangreichen und langwierigen Verwaltungsprozess darstellt, der das Verhältnis zwischen dem Aufwand zur Einrichtung von Zwischennutzungen und deren tatsächlicher Dauer übersteigt und sich somit grundsätzlich als nicht zweckmäßig erweist (vgl. Kapitel 2.4.1.1).

Aufgrund dessen wurden die Zwischennutzungen an den 17 betrachteten Standorten nicht explizit genehmigt, sondern lediglich mit Hilfe der Duldung durch die zuständige Genehmigungsbehörde entsprechend gebilligt. Dass es sich hierbei jedoch um eine rechtlich sehr umstrittene Lösung handelt, wird in Kapitel 2.4.2.2 entsprechend deutlich.

Im Hinblick auf die zwischen Eigentümern und Zwischennutzern der stillgelegten Liegenschaften getroffenen, privatrechtlichen Regelungen zeigt sich eine überwiegende Anwendung so genannter Gestattungsvereinbarungen. Es handelt sich dabei um klassische Mietverträge, die jedoch über ein flexibles Kündigungsrecht verfügen, um damit dem Sinn und Zweck von Zwischennutzungen, vor allem der Möglichkeit einer recht kurzfristigen Realisierung sowie einer, sobald gefordert, zeitnahen Beseitigung der Nutzung entgegen zu kommen. Ferner geht aus der Befragung hervor, dass in einer Vielzahl der betrachteten Fälle der Zeithorizont zur Einrichtung bzw. Zulassung von Zwischennutzungen die Dauer von zwei bis maximal fünf Jahren nicht übersteigt (vgl. Abbildung 28).

Geringe Inanspruchnahme von Baurecht auf Zeit

Zivilrechtliche Regelungen

Abbildung 28: Genehmigungszeitraum von Zwischennutzungen

Eigene Darstellung.

Genehmigungszeit- räume für Zwischennutzungen

Dies verdeutlicht erneut das Prinzip bzw. die zentrale Charakteristik der temporären „Lebensdauer“ und des hohen Grades an Flexibilität der Zwischennutzungen im Hinblick auf deren Einrichtungs- sowie Durchführungsphase. Zur Verstärkung des Schutzes vor der so gefürchteten unerwünschten Versteigerung von Zwischennutzungen, welche sich trotz eines zeitlich befristeten Mietvertrages nicht pauschal ausschließen lässt, sollten Interimsnutzungen in allen Fällen mit flexiblen Fristen und Kündigungsmöglichkeiten bei Eintritt einer dauerhaften Nachnutzung versehen werden.

Auf diese Weise wird sowohl für die Zwischennutzer die Möglichkeit einer befristeten Nutzungsdauer geschaffen, als auch die notwendige Planungssicherheit für potenzielle, dauerhafte Nachnutzer im Hinblick auf eine kurzfristige Entwicklung der entsprechenden Liegenschaft gewährleistet.

In diesem Zusammenhang soll die vorliegende Arbeit u. a. einen Beitrag leisten, die aktuell in der Anwendung befindlichen Vertragsmodalitäten in dieser Hinsicht zu prüfen. Des Weiteren können ggfs. Verbesserungsvorschläge sowie Ausbaumöglichkeiten zur Optimierung und Vereinfachung der vertraglichen Regelung zur Einrichtung von Zwischennutzungen definiert werden.

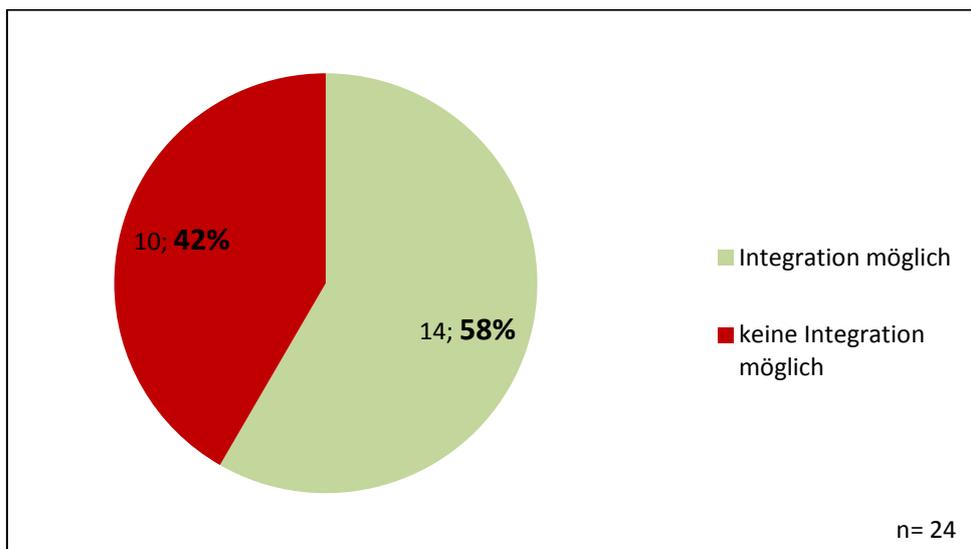
Chancen durch Zwischennutzungen für eine erfolgreiche Nachnutzungskonzeption

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen zur Einrichtung von Zwischennutzungen spielt für das Ziel dieser Arbeit die Frage nach einer erfolgreichen Integration der Interimsnutzungen in die dauerhafte Nachnutzungsplanung eine wesentliche Rolle. Die Einbindung einer Zwischennutzung in die geplante Nachnutzungskonzeption bietet hierbei eine optimale Lösung zur erfolgreichen Verwertung einer Liegenschaft, damit einhergehend zur Vermeidung von Stillstandskosten und diversen weiteren Negativerscheinungen, die durch Leerstand entstehen.

Aus den gewonnenen Erfahrungen können sich darüber hinaus durchaus Möglichkeiten ergeben, die die Vereinbarkeit zwischen der dauerhaft geplanten Nachnutzung und der zeitlich befristeten Zwischennutzung erlauben. Auf diese Weise können Interimsnutzungen beispielsweise die Dauer bis zum tatsächlichen Eintritt der dauerhaften Nachnutzung sinnvoll überbrücken.

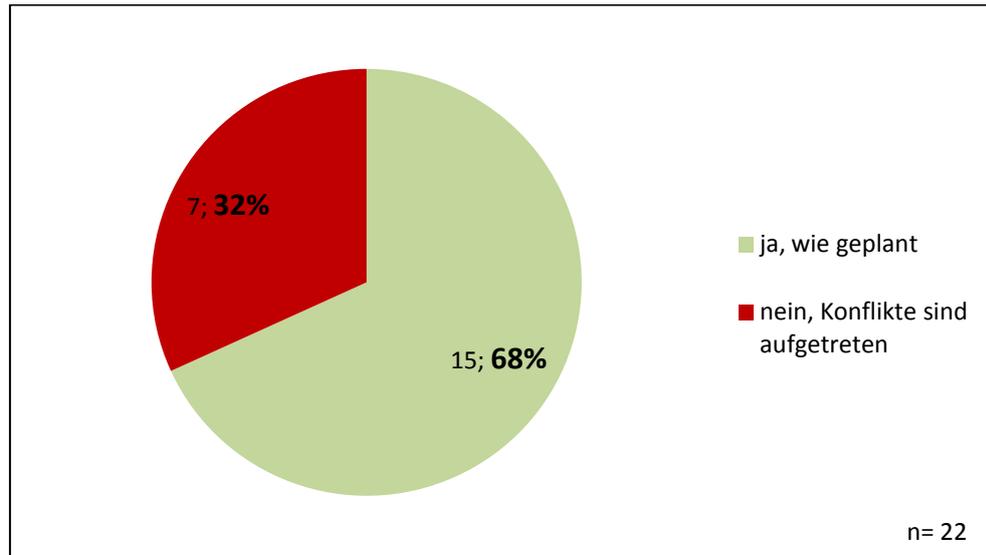
**Integration in
dauerhafte
Nachnutzungs-
konzeption**

Abbildung 29: Realisierbarkeit einer Integration von Zwischennutzungen in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen



Eigene Darstellung.

In 14 von 24 Fällen (58 Prozent) ist eine Integration der bestehenden Zwischennutzung in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption ohne größere Umwege oder Einwände möglich bzw. wurde in der Form bereits erfolgreich umgesetzt. Diese Einschätzung der Gemeinden beruht sicherlich nicht zuletzt auf der Tatsache, dass sich die Zwischennutzungen während ihrer Laufzeit in den überwiegenden Fällen wie geplant entwickelt haben und lediglich in 7 von 22 Fällen unerwartete Probleme bzw. Konflikte bei der Durchführung oder der Beseitigung von Zwischennutzungen aufgetreten sind (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Erfahrungen mit der Entwicklung von Zwischennutzungen

Eigene Darstellung.

Entwicklung von Zwischennutzungen

Demzufolge kann die in der Fachliteratur verbreitete Skepsis gegenüber Zwischennutzungen (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3.6 Chancen und Risiken von Zwischennutzungen) im Hinblick auf eine mögliche unerwünschte Verstärkung der Interimsnutzung an dieser Stelle nur sehr eingeschränkt bestätigt werden.

Vielmehr besteht die Notwendigkeit nunmehr darin, einen Ansatz zu entwickeln, der die aktive Integration von Zwischennutzungen in eine ganzheitliche Nachnutzungskonzeption ermöglicht und dabei das Konfliktpotenzial so weit möglich reduziert. Darüber hinaus bildet einen zentralen Bestandteil der Konzeption, die Akzeptanz von Zwischennutzungen grundlegend zu steigern und damit die allgemein vorherrschende Skepsis gegenüber diesem Themengebiet zu senken.

3.2.1.2 Erfahrungen mit zivilen Mitbenutzungen

Neben den bereits stillgelegten militärischen Liegenschaften wurden im Zuge der Umfrage auch jene Kommunen mit einbezogen, deren Militärstandorte sich noch in aktiver militärischer Nutzung befinden, jedoch ebenfalls stillgelegt werden. Das aktuelle Stationierungskonzept sieht für jene Standorte in den kommenden Jahren eine signifikante Reduzierung der Dienstposten und somit eine Teilrückgabe oder eine komplette Schließung bzw. Rückgabe der Liegenschaft an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, sodass sich auch diese Kommunen bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit der Konversionsproblematik konfrontiert sehen.

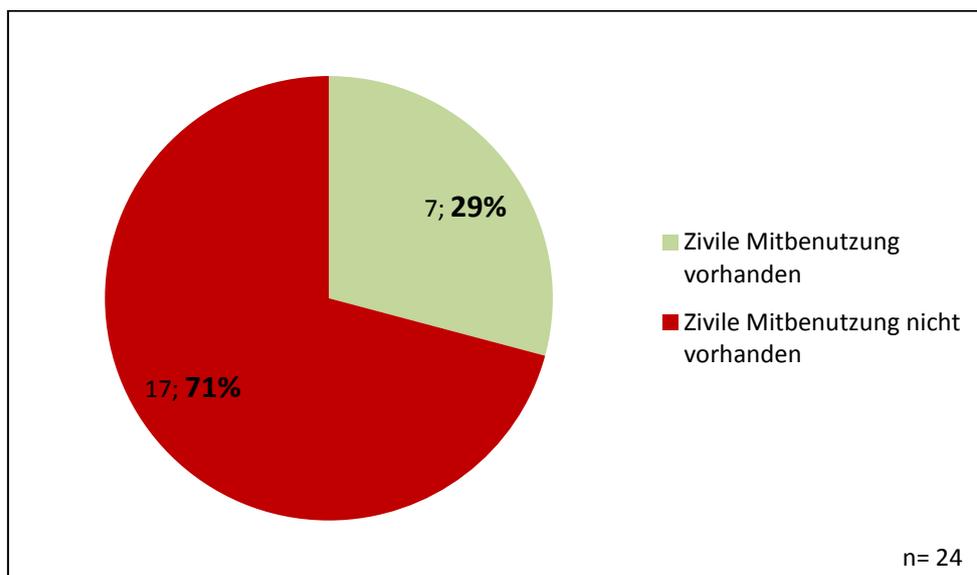
Diesen Kommunen soll mit der vorliegenden Arbeit daher ebenfalls eine sinnvolle Informationsgrundlage bzw. Arbeitshilfe zur erfolgreichen Bewältigung ihrer ganz individuellen Herausforderung der Konversion an die Seite gestellt werden.

Zivile Mitbenutzungen

Bedeutung ziviler Mitbenutzungen

Da sich die genannten Standorte, zumindest in Teilen noch in aktiver militärischer Nutzung befinden, stellt sich an dieser Stelle die Frage nach der Existenz so genannter ziviler Mitbenutzungen (vgl. hierzu auch Kapitel 2.3.4). Es handelt sich dabei um zivile Nutzungen, die auf der militärischen Liegenschaft zeitgleich bzw. parallel zur militärischen Nutzung stattfinden und demzufolge als „Mitbenutzungen“ tituliert werden. Von 24 Kommunen, die die Frage beantwortet haben, schätzen das Vorhandensein solcher Nutzungen jedoch 17 Kommunen (71 Prozent) als sehr gering ein (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 31: Zivile Mitbenutzungen auf militärischen Konversionsflächen



Eigene Darstellung.

Problematik ziviler Mitbenutzungen

Allerdings ergibt sich bei dieser Fragestellung ein zweiteiliges Bild. Die Kommunen geben zunächst an, keine bedeutende Anzahl an militärischen Mitbenutzungen vor Ort festgestellt zu haben und schließen damit auf ein nicht Vorhandensein ziviler Mitbenutzungen. Jedoch muss hierbei ergänzt werden, dass dies häufig auch damit zusammenhängt, dass vielen Kommunen das genaue Wissen über die einzelnen zivilen Mitbenutzungen bzw. Untervermietungstätigkeiten der Bundeswehr schlichtweg fehlt. Die Mitbenutzungsvereinbarungen laufen in ausnahmslos allen Fällen über das zuständige Bundeswehrdienstleistungszentrum und werden demzufolge auch über dieses verwaltet. Die Kommunen selbst haben in diesem Zusammenhang keinen Anspruch auf Einsichtnahme und kein Mitspracherecht bei der Einrichtung und Durchführung solcher ziviler Nutzungen.

Aufgrund dessen besteht die generelle Vermutung der Existenz ziviler Mitbenutzungen auf nahezu allen militärischen Liegenschaften, was die Aussagekraft des soeben dargestellten Diagramms erheblich relativiert. Gemäß Aussagen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben besteht bei einer Rückgabe der Liegenschaften durch die Bundeswehr die Notwendigkeit, eine Aufgabe aller bis dato auf der Fläche vorhandenen zivilen Mitbenutzungen durchzuführen und somit die vertragsrechtliche Kündigung der Mietverträge zu vollziehen, sodass die Liegenschaften in vollständig freigezogener Form an die BlmA zurückgegeben werden.

Bei entsprechender Nachfrage bzw. gewünschter Verstetigung einer zivilen Mitbenutzung über die militärische Nutzungsdauer hinaus, ist es demnach notwendig, neue Verträge zwischen den Mietern und der BlmA zu vereinbaren. In diesem Fall kann eine ursprünglich zivile Mitbenutzung auch durchaus in eine Zwischennutzung und darüber hinaus in eine dauerhafte Nachnutzung übergehen.

Potenziale durch Zwischennutzungen

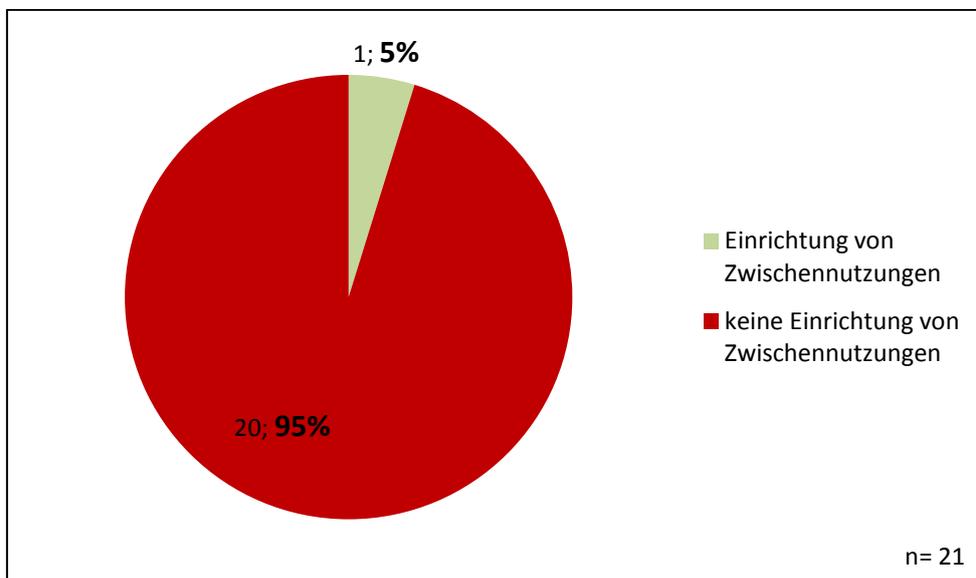
Zwischennutzungen bei Teilfreigabe von Standorten

Die Frage nach der Existenz von Zwischennutzungen auf Liegenschaften, deren militärische Nutzung bereits in Teilen eingestellt wurde und bei denen eine Teilrückgabe an die BlmA erfolgt ist, ergibt ein eindeutiges Bild, welches klar gegen die Einrichtung von Interimsnutzungen zu dem genannten Zeitpunkt spricht (vgl. Abbildung 32).

Auf den ersten Blick stellt sich dies als ein recht überraschendes Ergebnis dar, da die Einrichtung von Zwischennutzungen auf den stillgelegten und zurückgegebenen Teilflächen, aus der theoretischen Perspektive betrachtet, zur Erreichung des anzustrebenden „warmen Überganges“ beitragen kann und damit Leerstand verhindert werden könnte. In der Praxis erweist sich diese Maßnahme jedoch als sehr kosten- und zeitintensiv im Hinblick auf die Durchführung der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Dies resultiert zum einen aus dem erforderlichen hohen technischen Aufwand zur räumlichen Abtrennung des neuen zivilen Bereiches von dem weiterhin bestehenden militärischen Areal (Errichtung bzw. Umlegung der Einfriedung etc.).

Zum anderen spielen hierbei auch Regelungen im Hinblick auf die laufenden Betriebskosten eine wesentliche Rolle, da diese im besagten Fall von den zivilen Nutzern eigenständig übernommen werden müssten. Allerdings ergeben sich enorme Schwierigkeiten im Hinblick auf einen unerlässlichen Umbau der bestehenden Versorgungsnetze auf militärischen Flächen, die es aufgrund ihrer in aller Regel angelegten Ringsysteme und somit zentralen Versorgungsanlagen schwer ermöglichen, lediglich einen Teilbereich des Areals zu bedienen bzw. diesen vom gesamten Versorgungsnetz zu separieren.

Abbildung 32: Realisierung von Zwischennutzungen bei erfolgter Teilfreigabe der Liegenschaft

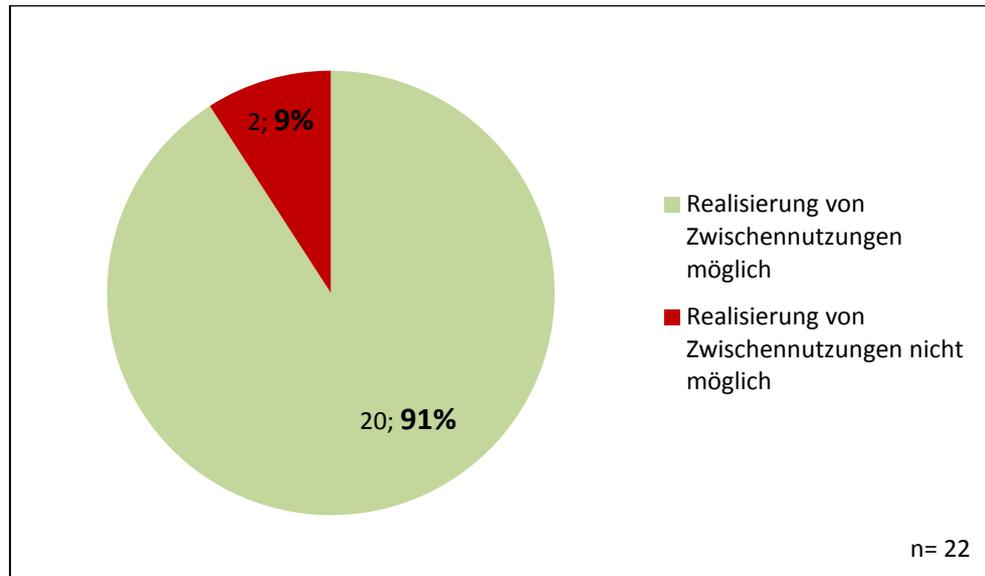


Eigene Darstellung.

Der aus den dargestellten Maßnahmen resultierende Zeit-/ Aufwand- und Kostenfaktor stellt sich im Vergleich zum abschätzbaren Nutzen durch Zwischennutzungen verhältnismäßig gering dar, sodass in der Praxis die Einrichtung von Zwischennutzungen auf lediglich teilweise freigezogenen militärischen Liegenschaften nicht praktikabel erscheint. Demzufolge wurde gemäß Umfrageergebnis auch nur in einer von insgesamt 21 Kommunen mit teilweise rückgegebenen militärischen Liegenschaften die Durchführung einer Zwischennutzung realisiert.

Für die Zeit nach einer kompletten Rückgabe der Liegenschaften an die BlmA und somit nach einer Stilllegung des gesamten Areals sehen die betroffenen Kommunen jedoch beinahe in allen Fällen Chancen für die Entwicklung der jeweiligen Liegenschaften in Kombination mit Zwischennutzungen. Dies untermauert erneut die bisherigen, überwiegend positiven Umfrageergebnisse der Kommunen bezüglich der Erfahrungen und Haltungen gegenüber einer Durchführung von Zwischennutzungen im Konversionsprozess (vgl. Abbildung 33).

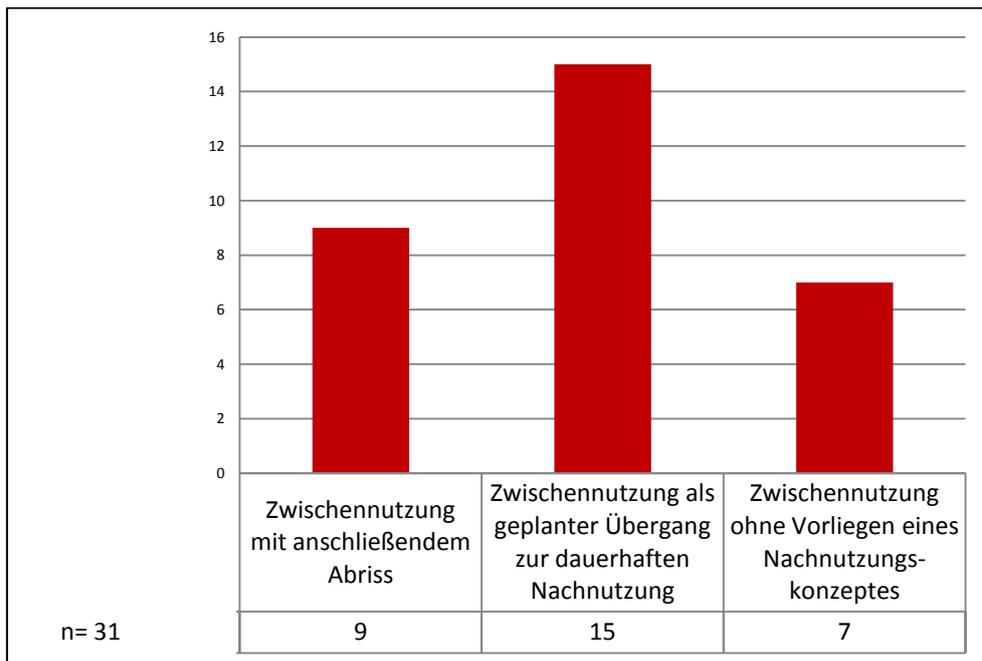
Abbildung 33: Zwischennutzungen nach Komplettfreigabe der Liegenschaft



Eigene Darstellung.

Zwischennutzungen nach Komplettfreigabe

Wie die Umfrage ergab, ziehen 20 von insgesamt 22 Kommunen und damit 91 Prozent die Einrichtung von Zwischennutzungen nach Freigabe der kompletten Liegenschaften in Erwägung. Auf diese Weise kann der angestrebte „warme Übergang“ gewährleistet und drohender Leerstand vermieden werden. Gegebenenfalls können Zwischennutzungen dabei durch eine dauerhafte Anschlussnutzung abgelöst werden oder aber selbst zu einer gewünschten Verstetigung führen und damit in eine dauerhafte Nutzung übergehen (vgl. Abb. 34).

Abbildung 34: Zwischennutzungsformen

Eigene Darstellung.

Ergänzend dazu weisen einige Kommunen auf die Notwendigkeit einer Prüfung geeigneter Zwischennutzungsformen für die entsprechenden Liegenschaften sowie die Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die daraus folgenden Realisierungsmöglichkeiten für die gewünschten Nutzungsarten hin. Dies zeigt, dass der konzeptionelle Ansatz der Integration von Zwischennutzungen in einen umfassenden Nachnutzungsprozess und damit einhergehend die Abstimmung der Zwischennutzung mit den dauerhaften Nachnutzungskonzeptionen bereits in einer ersten Form bei den Kommunen gegeben ist. Dies lässt auf eine gewisse Sensibilität bezüglich dieser Thematik schließen und bietet eine geeignete Ausgangsbasis für die detaillierte Ausarbeitung der Nachnutzungskonzeption mit integrierten Zwischennutzungselementen.

Im weiteren Verlauf der Arbeit besteht die Notwendigkeit somit darin, eine intensive Analyse bereits erfolgreich realisierter Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen durchzuführen. Daraus können anschließend wertvolle Erkenntnisse für den grundlegenden Umgang mit den Herausforderungen hinsichtlich einer erfolgreichen Einrichtung von Zwischennutzungen im Zuge der Konversion militärischer Liegenschaften gewonnen werden. Diese sollen schließlich eine Art Vorbildfunktion einnehmen und in geeigneter Weise auf anstehende Konversionsmaßnahmen entsprechend Anwendung finden.

**Gewünschte
Zwischennutzungs-
formen**

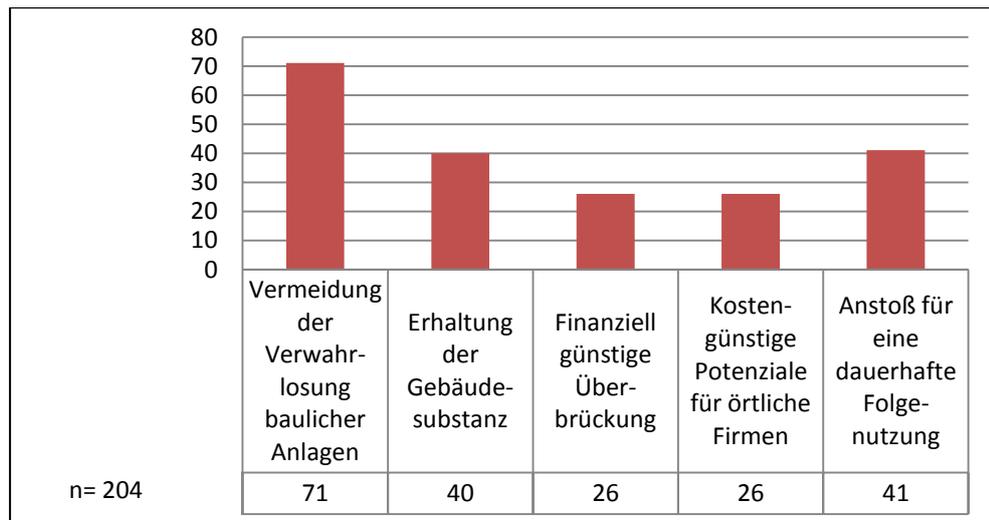
3.2.2 Chancen und Risiken von Zwischennutzungen auf militärischen Konversionsflächen

Chancen und Risiken

Neben den bereits im Grundlagenteil dieser Arbeit behandelten allgemeinen Chancen und Risiken, die sich bei Konversionsflächen unterschiedlicher Nutzungsstruktur ergeben, werden in diesem Abschnitt ergänzend dazu jene Chancen und Risiken fokussiert, welche explizit bei der Konversion militärischer Liegenschaften auftreten können. Als Datengrundlage dienen die aus der Befragung gewonnenen Erkenntnisse.

Zur Erlangung eines möglichst weitläufigen Spektrums und demzufolge zur nahezu flächendeckenden Erfassung der zentralen Chancen und Risiken, die sich in solch einem Prozess abzeichnen, wird im Zuge der Befragungstechnik eine gewisse Anzahl an Antwortmöglichkeiten zur Auswahl gestellt. Hierbei findet die Option der Mehrfachnennung eine entsprechende Berücksichtigung. Im Folgenden werden die wesentlichen Resultate aufgeführt (vgl. Abbildung 35-37).

Abbildung 35: Chancen bei der Konversion militärischer Liegenschaften



Eigene Darstellung.

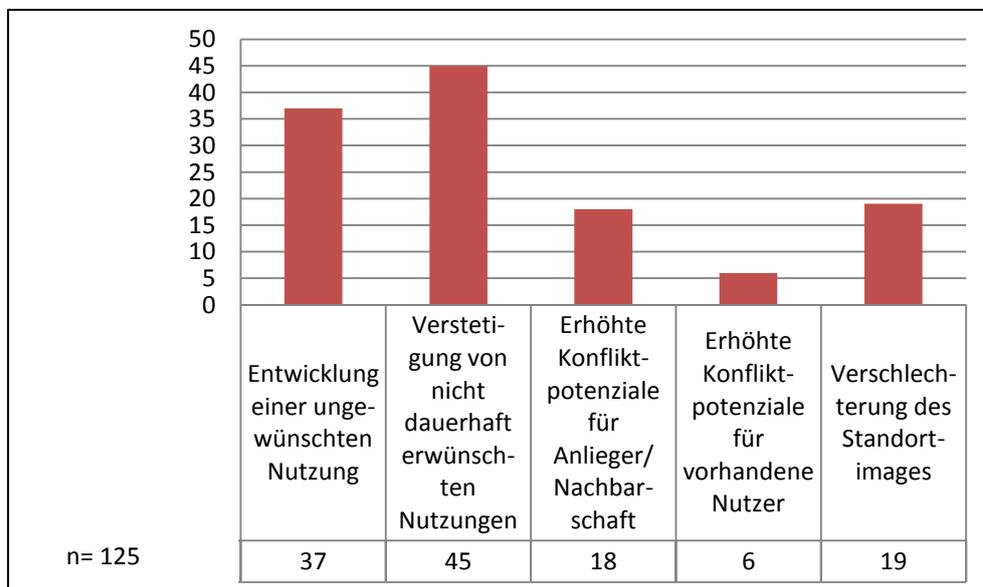
Chancen aus Sicht der Kommunen

Wie die oben stehende Abbildung erkennen lässt, werden alle zur Auswahl gestellten Möglichkeiten von den Kommunen, die auf die Frage geantwortet haben, als realistisch eingeschätzt. Als wichtigster positiver Impulseffekt, der sich durch eine Einrichtung von Zwischennutzungen ergeben kann bzw. aufgrund bisheriger Erfahrungen bereits ergeben hat, wird die Vermeidung der Verwahrlosung baulicher Anlagen eingeschätzt. In der Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Schaffung eines Anstoßes für eine dauerhafte Folgenutzung sehen die Kommunen ebenso wesentliche Impulsgeber zur Erreichung eines erfolgreichen Konversionsprozesses der militärischen Liegenschaften.

Demzufolge erkennen die Kommunen in der Einrichtung von Zwischennutzungen überwiegend Vorteile zugunsten der Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Gebäudestrukturen sowie der technischen Versorgungstechnik (Wasser, Strom etc.). Finanzielle Gesichtspunkte, wie beispielsweise die Schaffung von kostengünstigen Potenzialen für örtliche Firmen oder auch die finanziell günstige Überbrückung durch die Zwischennutzung bis zur Einrichtung einer dauerhaften Nachnutzung, werden hingegen weniger stark gewichtet.

Somit werden Zwischennutzungen grundsätzlich als wesentliches Instrument zur Erhaltung der baulichen und technischen Infrastrukturen und infolgedessen als grundlegendes Werkzeug zur Verhinderung der Verwahrlosung bzw. des baulichen Verfalls der vorhandenen Anlagen bewertet.

Abbildung 36: Risiken bei der Konversion militärischer Liegenschaften



Eigene Darstellung.

Eine Analyse der Einschätzungen hinsichtlich potenzieller Risiken, die sich durch die Einrichtung von Zwischennutzungen ergeben können, zeigt auch in dieser Darstellung ein mögliches Eintreten aller im Fragebogen zur Verfügung gestellten Auswahlvarianten. Als wesentliche Risiken werden die Verstetigung von nicht dauerhaft erwünschten Nutzungen sowie die Entwicklung einer ungewünschten Nutzung gesehen. Darüber hinaus wird von einigen Kommunen eine negative Beeinflussung des Standortimages und damit einhergehend eine Erschwerung der erfolgreichen Vermarktung des Standortes durch die Einrichtung von Zwischennutzungen befürchtet.

Eine deutliche Steigerung der Konfliktpotenziale für bereits vorhandene Nutzer wird grundsätzlich nicht als wesentliches Risiko erachtet, sondern tritt eher in Form einer potenziellen „negativen Randerscheinung“ auf. Konfliktpotenziale mit der Nachbarschaft hingegen gelten als wahrscheinlich,

**Risiken aus Sicht
der Kommunen**

gerade wenn es sich um die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und damit einhergehenden Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die unmittelbare Umgebung etc. handelt.

Im Wesentlichen besteht somit die zentrale Befürchtung der Kommunen in der Entstehung einer unerwünschten Nutzungsart und einer Verstetigung von Zwischennutzungen, die nur zeitlich begrenzt vorgesehen wurden und sich mit den gewünschten Vorstellungen zur Entwicklung des Areals nicht vereinbaren lassen.

Neben den zur Auswahl gestellten Chancen und Risiken wurde den Kommunen ferner die Möglichkeit geboten, weitere individuelle Potenziale und Probleme, die sie in Verbindung mit einer Realisierung von Zwischennutzungen erwarten, zu ergänzen. Die Ergebnisse lassen sich der folgenden Abbildung entnehmen.

Abbildung 37: Sonstige Chancen und Risiken von Zwischennutzungen

Chancen
<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der sozialen Überwachung • Schutz vor Vandalismus • Sinnvoller Übergang zu einer dauerhaften Folgenutzung • Imageverbesserung der brachgefallenen Anlagen • Städtisches Leben auf dem Areal • Gewerbeansiedlungen in Form von Zwischennutzungen als Beitrag zur Anziehung weiterer Unternehmen
Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Vermarktungsschwierigkeit durch lange Mietverträge • Probleme bei der Räumung / Beseitigung der Zwischennutzung • Nutzung durch starke Kontaminierung der Flächen schwierig • Konfliktpotenziale mit neuen Nutzern • Schädigung der Bausubstanz durch fehlende Bauunterhaltung des Nutzers • Erheblicher administrativer Aufwand für Eigentümer bei nur geringen finanziellen Einnahmen („Nullsummenspiel“)

Eigene Darstellung.

Die Tabelle zeigt ein ausgewogenes Verhältnis der aufgezeigten Chancen und Risiken. Was die Risiken betrifft, so werden vorwiegend Vermarktungsschwierigkeiten sowie eine Schädigung der Bausubstanz durch das Einrichten von Zwischennutzungen befürchtet. Darüber hinaus wird der erhebliche administrative Aufwand für die betreffenden Eigentümer angeführt, welcher aufgrund der geringen finanziellen Mieteinnahmen lediglich ein so genanntes „Nullsummenspiel“ darstellt und damit aus wirtschaftlicher Sicht wenig lukrativ erscheint. In diesem Zusammenhang besteht in erster Linie die Notwendigkeit der Entwicklung von Maßnahmen und Instrumenten

Verhältnis der Chancen und Risiken

zur Schaffung einer größeren Rechtssicherheit, um die bestehenden Vorbehalte dauerhaft beseitigen bzw. mindern zu können.

Im Hinblick auf die dargestellten Chancen lassen sich auch hier, ähnlich den im Fragebogen angeführten Faktoren, insbesondere Potenziale durch einen aktiven Schutz vor Vandalismus sowie einer Imageverbesserung durch Zwischennutzungen erkennen. Darüber hinaus tragen sie aktiv zu einer Belebung der Liegenschaft, somit zu einer Integration dieser in das städtische Leben bei. Ferner können geeignete Zwischennutzungsformen zu einem sinnvollen Übergang in eine dauerhafte Nachnutzung beisteuern. Beispielsweise können mit Hilfe von Gewerbebetrieben, die sich als Zwischennutzer auf dem Areal ansiedeln, weitere Unternehmen angezogen werden und damit einhergehend einen wichtigen Beitrag zur Imageverbesserung des Gebietes einerseits sowie zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Kommune andererseits leisten.

3.3 Zwischenfazit

Zentrale Ergebnisse der Erhebung

An dieser Stelle werden die wesentlichen Ergebnisse aus der Befragung der Konversionsgemeinden zusammenfassend dargestellt. Dies zeigt die folgende Abbildung.

Darüber hinaus werden für den weiteren Verlauf der Arbeit wichtige Handlungserfordernisse, die sich aus den dargelegten Umfrageergebnissen ableiten lassen, aufgezeigt. Auf diese Weise wird ein kompakter Überblick über den bisherigen Erfahrungsstand gegeben. Ferner werden erste Ansätze zur Identifikation weiterer Arbeitsschritte definiert.

Abbildung 38: Ergebnisse der bundesweiten Erhebung zur Bedeutung von Zwischennutzungen und Handlungserfordernisse

Ergebnisse	Handlungserfordernisse
Überwiegend positive Haltung der Kommunen gegenüber Zwischennutzungen	Allgemeine Zurückhaltung der Akteure gegenüber Zwischennutzungen nachhaltig verbessern
Wesentliche Chancen: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt baulicher und technischer Infrastruktur • Vermeidung der Verwahrlosung baulicher Anlagen 	Bestehende Chancen nutzen und zukünftig weiter ausbauen <ul style="list-style-type: none"> • Auslastung der Gebäudenutzfläche erhöhen
Wesentliche Risiken: <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung einer ungewünschten Nutzung • Unerwünschte Verstetigung der Zwischennutzung 	Risiken nicht als absolute Hemmnisse verstehen: <ul style="list-style-type: none"> • bewusster Umgang mit Risiken • Entwicklung von „Vermeidungsstrategien“
Bauordnungs-/Bauplanungsrecht: <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung von Zwischennutzungen überwiegend mit Hilfe der „Duldung“ 	Vereinfachung des bauplanungsrechtlichen Instruments des „Baurechts auf Zeit“ zur Förderung der Praxisanwendung
Dauer von Zwischennutzungen: überwiegend 0-2 Jahre	Gewährleistung flexibler, auch kurzfristiger Nutzungsdauer unter 2 Jahre
Vielzahl erfolgreich durchgeführter Zwischennutzungen auf Konversionsflächen	Auswertung erfolgreicher Projekte zum Zwecke so genannter „Best-Practice-Beispiele“
Potenziale der Integration von Zwischennutzungen in Nachnutzungskonzeptionen	Erarbeitung einer Methodik zur Integration von Zwischennutzungen in eine ganzheitliche Nachnutzungskonzeption

Eigene Darstellung.

Die Ergebnisse der durchgeführten Befragung tragen somit wesentlich zum weiteren Verlauf der Arbeit bei, bzw. bilden wichtige Grundlagen zur Entwicklung von dauerhaften Nachnutzungskonzeptionen mit integrierten Zwischennutzungselementen. In erster Linie ermöglichen sie damit sowohl einen grundlegenden Einblick in die Planungspraxis als auch einen direkten Vergleich mit den Erkenntnissen aus der Literatur. Hierbei lassen die Umfrageergebnisse jedoch wesentliche Unterschiede zu den Ergebnissen der vorab durchgeführten Literaturanalyse erkennen.

Die im Grundlagenteil dieser Arbeit, auf Basis der dort dargestellten Instrumente aus dem Bauplanungs- sowie Bauordnungs- und Zivilrecht, abgeleiteten Empfehlungen zur Zulassung von Zwischennutzungen decken sich in vielen Teilen nicht mit den Erfahrungen aus der Praxis. So hat die bundesweite Erhebung zur Einrichtung von Zwischennutzungen auf Konversionsflächen ergeben, dass die überwiegende Anzahl der betroffenen Kommunen die Einrichtung und Durchführung von Zwischennutzungen in vielen Fällen schlichtweg „dulden“. Auf diese Weise können die Kommunen zunächst langwierige Planungsprozesse umgehen und zu einer zeitnahen und für den Zwischennutzer einfachen Umsetzung beitragen.

Allerdings ergeben sich aus der praktizierten Duldung von Vorhaben sehr viele Probleme, die bereits in Kapitel 2.4 zu den rechtlichen Rahmenbedingungen ausführlich dargestellt werden. Demzufolge soll den Kommunen sowie Genehmigungsbehörden von der künftigen Anwendung einer Duldung erneut dringlich abgeraten werden. Es handelt sich dabei schlichtweg um die Durchführung einer Ordnungswidrigkeit, die aus der indirekten „Zustimmung“ der Gemeinde bzw. zuständigen Baugenehmigungsbehörde zur Einrichtung einer an sich illegalen Nutzung resultiert. Dies bedeutet, dass sich für den Eigentümer sowie die genehmigende Stelle keinerlei Rechtssicherheit ergibt. Die fehlende Rechtssicherheit wirkt sich darüber hinaus auch auf den Zwischennutzer aus, der über den Weg der Duldung keine Investitionssicherheit erhält.

Im Ergebnis der Befragung hat sich weiterhin bestätigt, dass das Instrument des Baurechts auf Zeit in der Praxis keine praktikable Anwendung zur Genehmigung von Zwischennutzungen erfährt. Es wird den Kommunen daher empfohlen, Zwischennutzungen (soweit möglich) über den Weg des § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) zu legalisieren. Auf diese Weise können Vorhaben auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen werden und die Gemeinde behält darüber hinaus trotzdem ihre planerische Steuerungskraft, die über § 36 BauGB gesichert wird. Ferner sollte die Erteilung der Baugenehmigung zeitlich befristet werden, sodass die Beseitigung der Zwischennutzung rechtlich abgesichert und damit die planmäßige Realisierung einer Anschlussnutzung nicht gefährdet wird (Weiterführende Informationen zu den rechtlichen Instrumenten zur Einrichtung von Zwischennutzungen siehe Kapitel 2.4).

Mit Hilfe dieser Empfehlungen zur „Legalisierung“ von Zwischennutzungen soll ein aktiver Beitrag geleistet werden, die Hemmnisse bzw. rechtlichen Unsicherheiten gegenüber Zwischennutzungen weiter zu mindern. So soll-

Rechtliche Problemstellungen

Empfehlungen für Kommunen

ten auch zukünftig die bestehenden Potenziale und Chancen von Zwischennutzungen weiter ausgebaut werden und insbesondere die allgemeine Zurückhaltung der Akteure gegenüber der Einrichtung von Zwischennutzungen gemindert und damit einhergehend die Akzeptanz gegenüber temporären Nutzungen gezielt gesteigert werden.

Die Ergebnisse der Umfrage haben bereits gezeigt, dass die Vorbehalte gegenüber der Realisierung von Zwischennutzungen in der Praxis weitaus geringer ausgeprägt sind, als dies die Fachliteratur beschreibt. So hat bereits eine Vielzahl an Kommunen positive Erfahrungen mit Zwischennutzungen gesammelt. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Befragung bilden daher einen geeigneten Ausgangspunkt zur weiteren Unterstützung von Zwischennutzungen. Demzufolge lässt sich das in der Fachliteratur gezeichnete Negativbild durch Erfahrungen aus der Praxis nicht bestärken sondern muss vielmehr kritisch hinterfragt werden.

Diskrepanz zwischen Fachliteratur und Praxiserfahrungen

Es stellt sich dabei jedoch die Frage nach den Hintergründen für die bestehende Diskrepanz. Diese lässt sich allerdings recht leicht beantworten. Besonders im Zuge der Pressearbeit etc. werden stets die negativen Beispiele von Zwischennutzungen und die damit verbundenen Probleme sowie Ärgernisse in die Öffentlichkeit getragen. Positive Beispiele hingegen sind eher unspektakulär bzw. werden nur selten oder gar nicht publik gemacht. Genau dies unterstützt den Wunsch nach einer künftig intensiveren Darstellung so genannter „Best Practice“ Beispiele und damit einer aktiven Aufklärung über den richtigen Umgang mit Zwischennutzungen als städtebauliche Potenziale auf dem Weg zu einer nachhaltigen Konversion militärischer Liegenschaften. Es sollen damit vermehrt die bestehenden Risiken begrenzt und im Gegenzug die möglichen Chancen durch Zwischennutzungen wirksam ausgebaut und kommuniziert werden.

Im folgenden Kapitel werden daher grundlegende Einblicke in bereits erfolgreich realisierte Zwischennutzungsvorhaben im Zuge von militärischen Konversionsprozessen gegeben sowie deren positiven Wirkungen entsprechend herausgestellt.

4. Analyse von Fallbeispielen zu Zwischennutzungen bei der Konversion von Militärflächen

Nach dem Ende des Kalten Krieges waren die Staaten der NATO sowie des ehemaligen Warschauer Paktes von einer Neuorientierung bzw. einer starken Reduzierung des Militärs an den einzelnen Standorten betroffen. Im Zuge dessen wurde in Deutschland, aber auch in anderen europäischen Staaten, eine Vielzahl militärischer Stützpunkte stillgelegt und damit einhergehend eine enorme Flächenanzahl für eine zivile Nachnutzung frei. Dieser Stilllegungsprozess geht mit einer Reduzierung des militärischen sowie zivilen Personals im Verteidigungsbereich einher. Diese strukturellen Veränderungen stellen seit den 1990er Jahren viele Kommunen in Europa vor große Herausforderungen.²⁴¹

Vor diesem Hintergrund wurden in den verschiedenen Ländern bis dato zivile Nachnutzungsprozesse stillgelegter militärischer Liegenschaften häufig auch in Verbindung mit der Realisierung von Zwischennutzungen wirksam umgesetzt.

Zur erfolgreichen Realisierung von Zwischennutzungen und deren Einbindung in eine ganzheitliche Nachnutzungskonzeption ist daher eine Darstellung bereits vollzogener Best-Practice Beispiele aus der Praxis unerlässlich. Auf diese Weise können positive Erfahrungen durch Zwischennutzungen im Zuge eines Konversionsprozesses auf militärischen Standorten näher in den Fokus gerückt und damit einhergehend die Sensibilisierung und Akzeptanz in Politik und Gesellschaft gesteigert werden.

4.1 Zwischennutzungen in Deutschland

Im Zuge der deutschlandweiten Befragung zur Bedeutung von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften sind einige Kommunen in den Vordergrund getreten, die bereits positive Erfahrungen mit Zwischennutzungen im Verlauf eines Konversionsprozesses ehemals militärischer Liegenschaften vorweisen können.

Im Folgenden werden anhand eines ausgewählten Projektbeispiels aus Deutschland bereits vollzogene Zwischennutzungen näher analysiert und, darauf aufbauend, für die weitere Planung notwendige konzeptionelle Ansätze im Hinblick auf die Entwicklung eines Bewertungsmodells zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungen für bestimmte Konversionsflächen erarbeitet bzw. abgeleitet.

Darüber hinaus wird der aktuellen Flüchtlingsproblematik und der damit verbundenen Realisierung von Erstaufnahmeeinrichtungen auf ehemaligen militärischen Liegenschaften in Form eines Exkurses Rechnung getragen.

Bedeutung militärischer Konversion

Fallbeispiele zu Zwischennutzungen

Umgang mit Zwischennutzungen in Deutschland

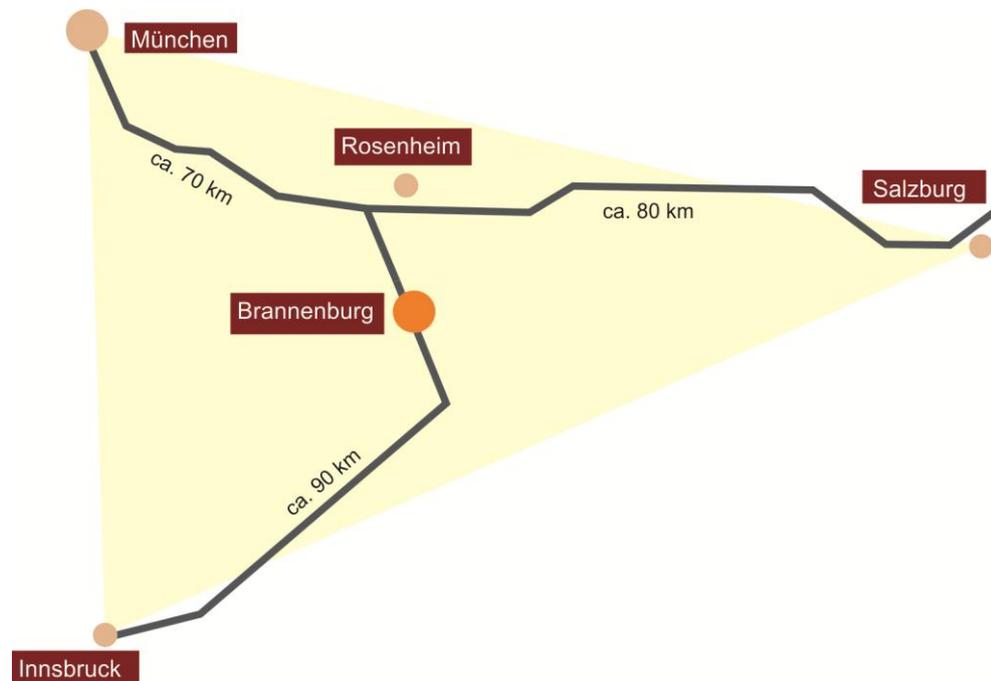
²⁴¹ Vgl. Baumgartner, Daniel; Pütz, Marco (2009): Die Armee geht, die Infrastruktur bleibt: Potenziale für die Raumentwicklung; in: Allgemeine Schweizerische Militärzeitschrift, Ausgabe 05/2009; S. 31-33.

Hierbei werden die Herausforderungen sowie die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Gesetzgebung näher dargestellt.

4.1.1 Karfreit-Kaserne, Brannenburg (Bayern)

Die Gemeinde Brannenburg, in der die ehemalige Karfreit-Kaserne liegt, befindet sich im bayerischen Voralpenberg. Sie verfügt über eine Fläche von 33,66 Quadratkilometer und zählt knapp 6.000 Einwohner. Des Weiteren liegt die Gemeinde in der Mitte des Städtedreiecks München, Salzburg, Innsbruck (vgl. Abbildung 39). Das nächstgelegene Oberzentrum Rosenheim befindet sich etwa 15 km von Brannenburg entfernt.²⁴²

Abbildung 39: Lagebeschreibung Brannenburg

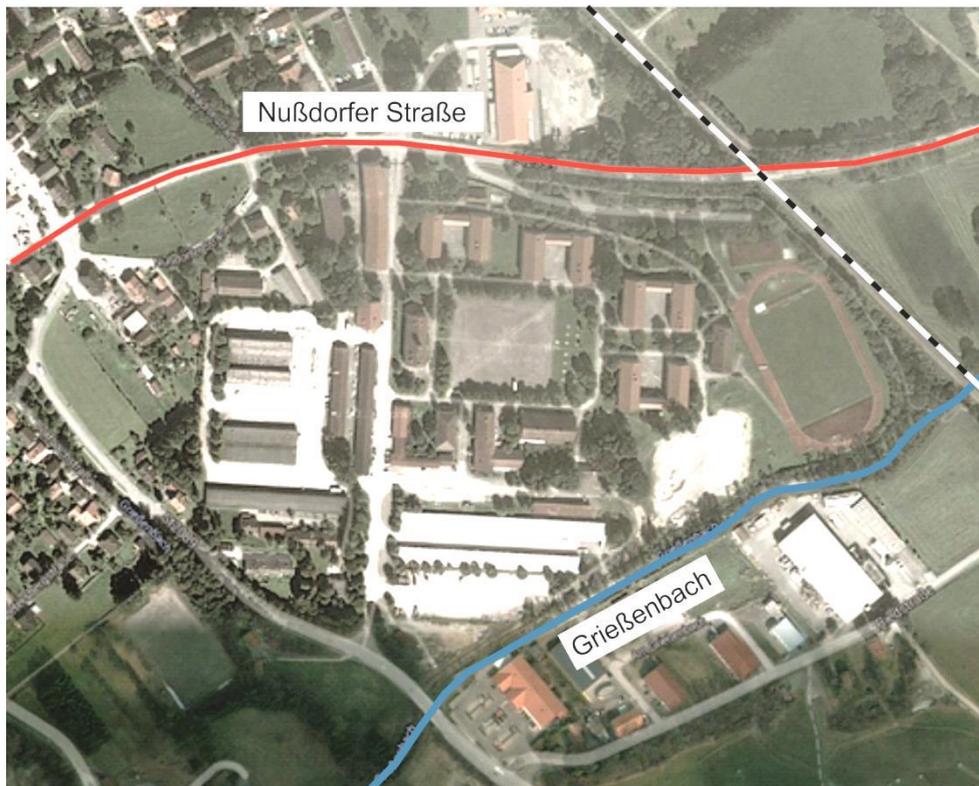


Eigene Darstellung.

Die Liegenschaft der ehemaligen Karfreit-Kaserne liegt im Ortsteil Degerndorf. Sie reicht im Norden bis zur Nußdorfer Straße, im Osten grenzt sie an die Bahnlinie und im Süden an den Gießenbach, der gleichzeitig die Grenze zwischen den Ortsteilen Brannenburg und Degerndorf darstellt (siehe Abbildung 40). Im Westen wird die Liegenschaft von angrenzenden kleinteiligen, überwiegend unbebauten Grundstücken begrenzt.²⁴³

²⁴² Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011): Exposé. Wohnen/Arbeiten am Tor in den Alpen. Ehemalige Karfreit-Kaserne in Brannenburg, München, S. 2.

²⁴³ Vgl. Ebenda, S. 4.

Abbildung 40: Luftbild des Kasernengeländes

Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

4.1.1.1 Liegenschaftsbeschreibung

Die gesamte Liegenschaft umfasst etwa 24 Hektar, dies schließt jedoch auch die Gebäude nördlich der Nußdorfer Straße ein, die sich bereits außerhalb des eigentlichen Militärareals befinden, aber dennoch zur militärischen Nutzung gehören. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Offiziersheim sowie die Rauhfutterhalle, die bereits durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens in eine zivile Nachnutzung überführt werden konnte. Das ehemalige Kasernen-Gelände als solches umfasst somit eine Fläche von rund 20 Hektar.

Südlich der Nußdorfer Straße befindet sich das ehemalige Stabsgebäude, welches aufgrund seiner architektonischen Ausgestaltung sowie seiner exponierten Lage am Haupttor der Kaserne eine besondere Wirkung entfaltet.

Rund um den Antreplatz sind im Wesentlichen die Wirtschafts- sowie die U-förmig ausgestalteten Kompaniegebäude angesiedelt. Südlich des Antreplatzes befindet sich ein Band aus diversen Einrichtungen, wie Soldatenheim, Heizzentrale, Kino, Sport- und Ausbildungshalle etc.

Im Osten des Geländes liegt der Sportbereich, der bereits von der Gemeinde Brannenburg erworben wurde und in eine zivile Nachnutzung überführt werden konnte. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von etwa 5

**Gebäude- und
Nutzungsstrukturen**

Hektar sowie einen kleinen Teil leerstehender Gebäude, auf welcher die Gemeinde ein neues Sportzentrum errichtet hat.²⁴⁴

Der südwestliche Bereich des Areals wird von technischen Gebäuden geprägt. Hier sind vor allem großflächige Hallen sowie lang gestreckte Lagergebäude angesiedelt. Im Süden grenzen schließlich ein Entsorgungsgelände, das ehemalige ABC-Übungsgebäude sowie zwei unterirdische Betriebsstofflager an. Des Weiteren befinden sich hier vier Schutzdächer, eine Tankstelle und 13 Container.²⁴⁵

4.1.1.2 Zwischennutzungen

Vorhandene Zwischennutzungen

Bereits unmittelbar nach Stilllegung der militärischen Liegenschaft im März des Jahres 2010 kann das vollständige Brachfallen der Kaserne verhindert werden, da zumindest für Teilbereiche des Areals diverse Zwischennutzungsverträge geschlossen werden. Dies betrifft in erster Linie den südwestlichen Bereich des Geländes und damit den so genannten Technikteil, der überwiegend durch Hallen, Betriebs-, Produktions- und Verwaltungsgebäude geprägt wird. Das Bestreben der Gemeinde Brannenburg liegt dabei in erster Linie darin, einerseits vom Recht der hoheitlichen Bauleitplanung Gebrauch zu machen, aber andererseits ein Leerstehen bzw. Brachfallen des Areals zu verhindern.

Das Nachnutzungskonzept der Gemeinde Brannenburg sieht die Entstehung eines neuen Ortsteils vor, der für 850 neue Bürger ausgelegt werden soll. 55 Einfamilienhäuser sowie 250 Wohnungen sollen entstehen und durch soziale Einrichtungen wie Kindergarten, Pflegestationen ambulanter Pflegedienste ergänzt werden. Darüber hinaus ist auch die Realisierung eines kleinen Hotels geplant, welches in das ehemalige Offizierskasino einziehen soll. 15 Hektar der zur Verfügung stehenden Fläche wurden hierbei von einem privaten Investor Anfang 2012 gekauft.²⁴⁶ Die übrigen 5 Hektar hat die Gemeinde zur Entwicklung des bereits genannten Sportzentrums erworben.

Zur Realisierung des Projektes konnten etwa 500.000 Euro an Fördergeldern aus dem Förderprogramm der Städtebauförderung sowie weitere 500.000 Euro im Rahmen der Förderrichtlinie „Stadtumbau West“ eingesetzt werden.²⁴⁷

²⁴⁴ Vgl. Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter: <http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/kaserne-vielleicht-noch-januar-verkauft-brannenburg-rosenheim24-1549887.html>, Zugriff: 13.12.2013.

²⁴⁵ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011): Exposé. Wohnen/Arbeiten am Tor in den Alpen. Ehemalige Karfreit-Kaserne in Brannenburg, München, S. 5f.

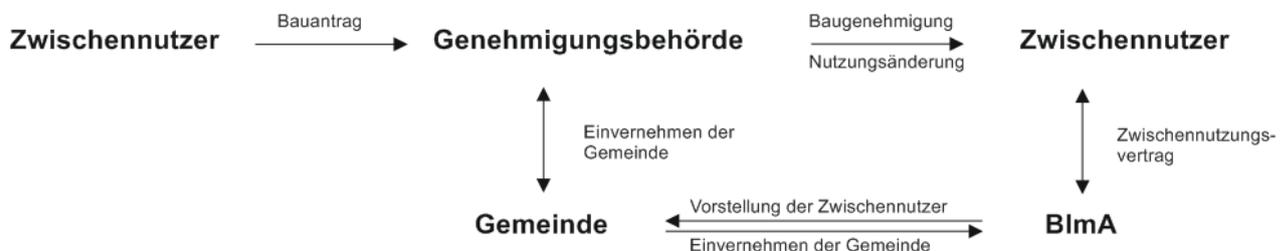
²⁴⁶ Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter: <http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/unternehmer-stellt-seine-vision-brannenburg-rosenheim24-1610958.html>, Zugriff: 15.07.2015.

²⁴⁷ Vgl. Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter: <http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/bauforderung-projekt-sanierung-kaserne-brannenburg-3065293.html>, Zugriff: 13.12.2013.

Da die Dauer eines Bauleitplanverfahrens zwischen drei und fünf Jahren einnehmen kann, bis der Bebauungsplan schließlich seine Satzungsreife erlangt, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Zwischenzeit mit der Einrichtung von Zwischennutzungen zu überbrücken (vgl. Abbildung 41).

Neben den rein technischen Gebäuden wird für den Zeitraum Oktober 2012 bis September 2014 der ehemalige Sanitätsbereich der Kaserne als Wohnheim für das Katholische Jugendsozialwerk e.V. München zwischengenutzt. Der Bereich dient dabei als Wohnheim für Menschen mit Handicap und wurde nach Durchführung notwendiger Umbaumaßnahmen erfolgreich in Betrieb genommen.²⁴⁸

Abbildung 41: Genehmigung von Zwischennutzungen am Beispiel der Karfreit-Kaserne in Brannenburg



Eigene Darstellung.

Darüber hinaus werden für den Zeitraum April 2010 – März 2013 insgesamt 19 Mietverträge mit einer Gesamtmieteinnahme von etwa 24.600 €/mtl. zwischen der BImA und einzelnen Unternehmen als Zwischenmieter geschlossen. Da es sich bei den zu vermietenden Gebäuden um gewerbliche Immobilien handelt, treten als Mieter nahezu ausschließlich kleinere Handwerks-, Logistik- oder Dienstleistungsbetriebe auf.²⁴⁹

Zwischennutzungs- verträge

Die Zwischennutzungsverträge verfügen in der Regel über eine maximale Laufzeit von ein bis drei Jahren und enthalten flexible Kündigungsfristen, die je nach Vertrag zwischen einem Monat bis zu drei Monaten variieren können. Die Dauer der geschlossenen Verträge richtet sich dabei nach der möglichen Integration der Zwischennutzung in die gewünschte dauerhafte Nachnutzung, bzw. deren Vereinbarkeit mit den grundlegenden Planungsvorstellungen der Gemeinde.

²⁴⁸ Vgl. Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter: <http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/brannenburg-karfreitkaserne-wird-wohnheim-fuerschwerstbehinderte-genutzt-rosenheim24-2387118.html>, Zugriff: 13.12.2013.

²⁴⁹ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011): Exposé. Wohnen/Arbeiten am Tor in den Alpen. Ehemalige Karfreit-Kaserne in Brannenburg, München, S. 6.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Kommune hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vor der Entwidmung bereits Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst. Ergänzend dazu werden Veränderungssperren für das Kasernengelände beschlossen, die die kommunale Bauleitplanung entsprechend absichern. Darüber hinaus bedürfen vorgesehene Zwischennutzungen einer baurechtlichen Genehmigung (so genannten Bau- oder Nutzungsänderungsgenehmigungen). Die bauaufsichtlichen Genehmigungen setzen hierbei die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB voraus. Ergänzend dazu ist die Zustimmung der Gemeinde Brannenburg zu der zu erteilenden Ausnahme von der jeweiligen Veränderungssperre gem. § 14 BauGB notwendig.

Integration der Zwischennutzung in Nachnutzungskonzept

Die Erteilung des Einvernehmens sowie die Ausnahme von der Veränderungssperre werden zunächst für befristete Bauanträge von einem Jahr genehmigt, sofern die geplante Nutzungsänderung nicht mit den Planungsvorstellungen der Gemeinde übereinstimmt. Bei einer Übereinstimmung und damit einer möglichen Integration der Zwischennutzung in ein späteres Nachnutzungskonzept können Bauanträge auch für den Zeitraum von bis zu drei Jahren genehmigt werden. Darüber hinaus werden die Zwischennutzungsverträge mit Klauseln versehen, die die Räumung der Gebäude nach Beendigung der Nutzungsdauer fordern. Dies verdeutlicht der folgende Auszug aus einem beispielhaften Zwischennutzungsvertrag, der dem Anhang II dieser Arbeit beigelegt wurde und entsprechend einzusehen ist:

„Der Vertragsgegenstand (Mietsache, innere Zuwegungen, Umgriff) sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Sind sie durch die Nutzung verschmutzt oder kontaminiert worden, hat der Mieter sie vorab zu reinigen.“²⁵⁰

Die soeben dargestellte Vorgehensweise der Gemeinde Brannenburg hinsichtlich des Umgangs mit der Konversionsproblematik lässt somit die folgenden Ansätze einer Integration möglicher Zwischennutzungen in ein zukünftig zu entwickelndes Nachnutzungskonzept erkennen:

- Abstimmung der Zwischennutzung mit geplanter Nachnutzung,
- Erteilung befristeter Baugenehmigungen,
- Zwischennutzungsverträge mit flexiblen Kündigungsfristen und Klauseln zur Räumung des Geländes nach Beendigung der Zwischennutzung durch den jeweiligen Nutzer.

Untermauert wird dieses Vorgehen weiterhin durch die bestehende Kooperation zwischen der BlmA (Eigentümerin der Liegenschaft) und der Gemeinde (Inhaberin des Rechtes der hoheitlichen Bauleitplanung) im Hinblick auf die Wahl potenzieller Zwischennutzer. Im Zuge dessen erfordert die Einrichtung bzw. Genehmigung einer Zwischennutzung vorab die Vorstellung der von der BlmA ausgewählten Mieter bei der Gemeinde, um deren Einvernehmen zu erhalten (vgl. hierzu auch Abbildung 41). Auf diese Weise wird versucht, alle Planungen bzw. Nutzungen auf der Konversions-

²⁵⁰ Beispiel eines Zwischennutzungsvertrages zwischen der BlmA und dem BwDLZ, siehe Anhang II.

fläche zu vermeiden, die den grundlegenden Planungsvorstellungen der Gemeinde entgegenstehen.

Das kooperative Vorgehen zwischen der Gemeinde Brannenburg und der BImA im Falle der Karfreit-Kaserne zeigt somit deutlich, dass ein richtiger Umgang mit Zwischennutzungen einen wesentlichen Beitrag zu einem erfolgreichen Nachnutzungsprozess leisten kann.

Leerstand sowie Verfall baulicher Anlagen konnten damit weitestgehend vermieden und darüber hinaus zusätzliche Mieteinnahmen generiert sowie in einigen Fällen ursprüngliche Interimsnutzungen in die entwickelte Nachnutzungskonzeption integriert und damit einhergehend städtebaulich erwünschte Nutzungen verstetigt werden.

4.1.2 Exkurs - Kasernen als „Unterkünfte auf Zeit“ für Asylbegehrende

Abgesehen von dem soeben dargestellten, klassischen Beispiel der Integration von Zwischennutzungen in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption auf einer stillgelegten militärischen Liegenschaft, stellt die Möglichkeit der Realisierung von Unterkünften auf Zeit für Asylbegehrende derzeit ein zentrales Thema in Deutschland dar.

Dies resultiert vor allem aus der bundesweiten Problematik hinsichtlich der Aufnahme starker Flüchtlingsströme (z.B. aktuell durch den syrischen Bürgerkrieg). Diese führen in Deutschland zur notwendigen Bereitstellung geeigneter Unterbringungsmöglichkeiten. Die bis dato in den einzelnen Bundesländern bereitgestellten Aufnahmelager sowie vor allem Erstaufnahmeeinrichtungen, können die steigende Anzahl an Neuzugängen nicht mehr aufnehmen und sind mit der ihr gestellten Aufgabe überfordert. Allein für das Jahr 2014 wurden in Deutschland insgesamt 200.000 neue Flüchtlinge verzeichnet.²⁵¹ Für das Jahr 2015 zeichnet sich ferner eine erneute, rapide Erhöhung der Zahlen (auf ca. 100.000 weiterer Flüchtlinge) aufgrund der ansteigenden Flüchtlingsströme ab

Im Vergleich zu den Flüchtlingszahlen aus dem Jahr 2013 ist für das Jahr 2014 ein bundesweiter Anstieg von etwa 59% festzustellen. Für den Zeitraum Januar bis Ende Oktober 2015 lässt sich zudem ein Anstieg von 44% im Vergleich zum Jahr 2014 verzeichnen. Darüber hinaus lässt sich ebenfalls ein stetiger Anstieg der Asylbewerber seit 2007 beobachten.²⁵²

Insbesondere die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Bayern sowie Baden-Württemberg sind dabei von hohen Flüchtlingsströmen betroffen. Dies resultiert aus dem vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge festgesetzten Verteilungssystem EASY. Mit Hilfe dessen wird die Zuteilung von Flüchtlingen zu einer Erstaufnahme-Einrichtung vorgenommen, die für das entsprechende Herkunftsland zuständig ist. Ferner bestehen Aufnahmequoten für einzelne Bundesländer die festlegen, welchen Anteil der Asylbewerber ein Bundesland aufnehmen muss. Dieser Anteil wird jährlich aus den Steuereinnahmen sowie der aktuellen Bevölkerungszahl der einzelnen Bundesländer errechnet.²⁵³

Laut Daten des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge ist das Bundesland Nordrhein-Westfalen innerhalb Deutschlands am Stärksten von den Flüchtlingsströmen betroffen. Bayern sowie Baden-Württemberg erfahren ähnlich hohe Flüchtlingsquoten. Für alle übrigen Bundesländer ergeben

²⁵¹ Vgl. Dernbach, Andrea (2014): Flüchtlinge in Deutschland. Hinein in die Gesellschaft – statt in Kasernen; in: Der Tagesspiegel, Onlineausgabe vom 03.09.2014.

²⁵² Vgl. Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration; aufgerufen unter: <http://www.sozialministerium.bayern.de/migration/asyl/index.php>, Zugriff: 22.10.2015.

²⁵³ Vgl. Internetauftritt des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge; aufgerufen unter: <http://www.bamf.de/DE/Migration/AsylFluechtlinge/Asylverfahren/Verteilung/verteilung-node.html>, Zugriff: 21.10.2014.

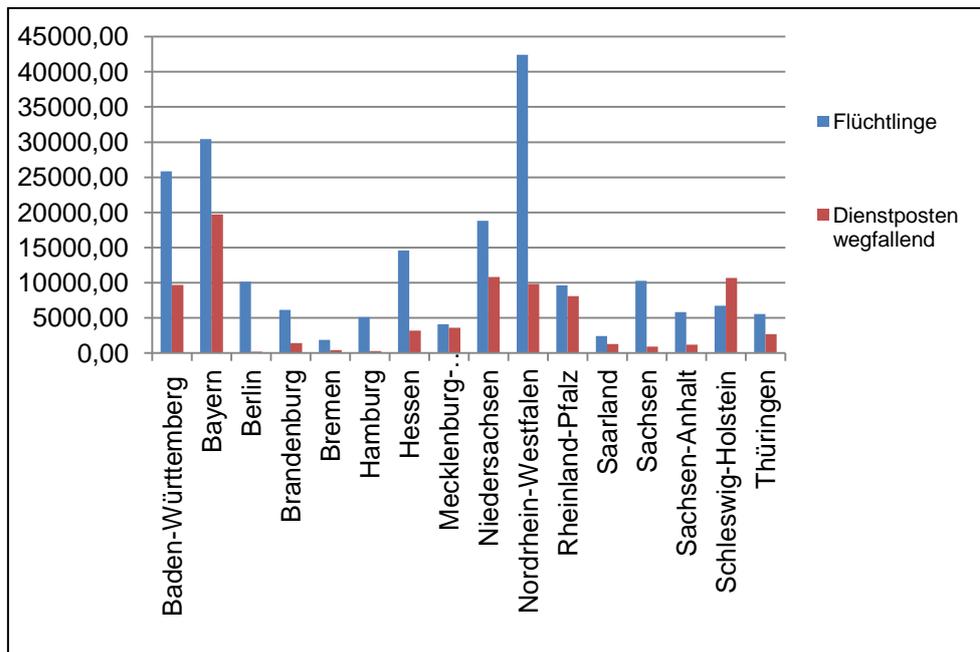
**Hohe Anzahl an
Zuwanderungen**

**Zuteilung von
Flüchtlingen zu
Bundesländern**

sich geringere Zuwanderungszahlen, wie sich aus der folgenden Abbildung entnehmen lässt (vgl. Abbildung 42).

Vor diesem Hintergrund ist die Verwendung stillgelegter militärischer Liegenschaften als Übergangsunterkünfte für Flüchtlinge in den Fokus der Politik gerückt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Eigentümerin der Liegenschaften, unterstützt dabei die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, indem sie den Kommunen alle potenziell geeigneten Liegenschaften für eben diesen Zweck anbietet.²⁵⁴

Abbildung 42: Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland (2014)



Eigene Darstellung; Datenquelle: Internetauftritt des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge; aufgerufen unter:

<http://www.bamf.de/DE/Migration/AsylFluechtlinge/Asylverfahren/Verteilung/verteilung-node.html>, Zugriff: 21.10.2014; Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011.

Abbildung 42 zeigt neben den Flüchtlingszahlen für das Jahr 2014 die Anzahl der Dienstposten, die im Zuge der militärischen Standortschließungen in den einzelnen Bundesländern wegfallen. Über diesen Weg kann der potenziell frei werdende Gesamtflächenanteil und somit die Möglichkeit der kurzfristigen Unterbringung von Flüchtlingen in ehemalige Kasernenanlagen grob abgeschätzt werden. Besonders das Bundesland Bayern kann hierbei über eine hohe Anzahl an wegfallenden Dienstposten und damit einer recht hohen potenziellen Möglichkeit der Unterbringung von Flüchtlin-

**Flüchtlingszahlen
und Standort-
schließungen nach
Bundesländern**

²⁵⁴ Vgl. Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antwort der Bundesregierung vom 12.11.2014: Liegenschaftspolitik des Bundes und europarechtlicher Rahmen bei geplanten Verkäufen von Bundes- und Konversionsliegenschaften; BT-Drucks. 18/3188, S. 7.

gen in Kasernen profitieren. Ähnliche Optionen ergeben sich für Baden-Württemberg, Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz. In den genannten Bundesländern sollten ebenfalls die hohen Anteile an frei werdenden Flächen als Unterbringungsmöglichkeiten geprüft werden. Schleswig Holstein befindet sich sogar als einziges Bundesland in der Position, dass die Anzahl der wegfallenden Dienstposten die Flüchtlingszahl für das Jahr 2014 übersteigt. Dies lässt zumindest die Option offen, im optimalen Fall und somit bei einer Eignung der Flächen, nahezu alle Flüchtlinge auf ehemaligen Kasernenarealen unterbringen zu können. Es sei an dieser Stelle jedoch nochmals erwähnt, dass es sich hierbei lediglich um eine erste, vage Einschätzung der Situation handeln kann. Inwieweit sich einzelne Flächen tatsächlich zur Unterbringung von Flüchtlingen eignen, wird letztlich von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie von der für die Unterbringung zuständigen Behörden abschließend und im Einzelfall explizit bewertet. Ergänzend dazu müssen die erhöhten Flüchtlingszahlen für 2015 entsprechend berücksichtigt werden.

Günstige Bedingungen zur Einrichtung von Flüchtlingsunter- künften

Generell lässt sich jedoch erkennen, dass die meisten militärischen Liegenschaften aufgrund ihrer Standorteigenschaften, wie ihrer isolierten Lage, der vorhandenen Infrastrukturen sowie der Sicherheitsvorkehrungen auf den Anlagen, günstige Bedingungen zur Einrichtung von Flüchtlingsunterkünften für den kurzfristigen Planungshorizont aufweisen. Aus den genannten Eigenschaften ergeben sich darüber hinaus in der Regel geringe Akzeptanzprobleme mit der Nachbarschaft. Ebenso bieten die Flächen aufgrund ihrer Größe die Möglichkeit einer zentralen, gebündelten Unterbringung zahlreicher Flüchtlinge. Die bestehenden Eigentümerverhältnisse tragen ferner wesentlich zu einer zügigen Umsetzung der Unterkünfte bei. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als staatliche Behörde und Eigentümerin der stillgelegten militärischen Flächen vereinfacht hierbei den Zugriff bzw. die Einigung hinsichtlich der weiteren Verwendung der einzelnen Liegenschaften.

Dennoch muss auch hier eine ambivalente Betrachtung erfolgen. Die genannten Vorteile hinsichtlich der geringen Konfliktpotenziale zur Nachbarschaft fördern jedoch aufgrund ihrer Abgelegenheit nicht unbedingt die Integration der Menschen in ihre neue Heimat. Dies sollte vor allem aus stadtsoziologischen Gesichtspunkten kritisch betrachtet und bei der Planung berücksichtigt werden. Eine dauerhaften Unterbringung und damit eine langfristige Integration der Asylbegehrenden in Deutschland erfordert grundsätzlich das Vorhandensein von Standorten in integrierten Lagen, in denen notwendige Lebens- und Arbeitsbedingungen gegeben sind.

Flüchtlings- unterkünfte in Bayern

In Bayern beispielsweise wurden auf ehemaligen Kasernen bereits so genannte Erstaufnahmehäuser in München und Zirndorf eingerichtet, die mittlerweile aber ebenfalls an die Grenzen ihrer Kapazitäten gelangt sind. Teilweise werden ganze Zeltstädte als Unterkünfte angeboten sowie Garagen oder Freiflächen zweckentfremdet. Die Bayernkaserne in München beispielsweise konnte, aufgrund der hohen Flüchtlingsströme im Jahr 2014, bereits mehrfach wegen Überfüllung sowie gesundheitlicher Missstände vorübergehend keine weiteren Flüchtlinge aufnehmen. Auch hier wurden

Zelte sowie Garagen zur Ergänzung der vorhandenen Gebäude als erste Unterkünfte genutzt. Alternative Unterbringungsmöglichkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt sind sehr begrenzt und reichen bei Weitem nicht aus.

Um eben diesen Missständen zukünftig entgegenwirken und die Flüchtlinge in einer menschenwürdigen Art und Weise aufnehmen zu können, fordert insbesondere die Regierung von Bayern den Bundesstaat auf, die Länder bei deren Aufgaben zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund wollen Bund und Länder mit Hilfe konkreter Anpassungen im aktuellen Baugesetzbuch eine beschleunigte Unterbringung von Flüchtlingen in menschenwürdigen Unterkünften ermöglichen.

4.1.2.1 Gesetzesbeschluss zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen

Der Deutsche Bundestag hat am 06. November 2014 den vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes über „Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ angenommen. Die Änderungen wurden entsprechend in das Baugesetzbuch integriert.²⁵⁵

Vor allem in verdichteten Räumen mit einer hohen Wohnungsnachfrage stellt sich eine besonders angespannte Situation dar. Flächen werden hierbei fast ausnahmslos für neuen Wohnungsbau benötigt und können keiner Zwischennutzung zugeführt werden. Darüber hinaus bestehen oftmals Flächenpotenziale, die jedoch aufgrund ihrer Lage beispielsweise aus planungsrechtlicher Sicht nicht genutzt werden können.

Das Gesetz sieht daher insbesondere vor, die Realisierung öffentlicher Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge zu erleichtern. Dies soll mit Hilfe der folgenden Regelungen erzielt werden.

Grundsätzlich soll der Bau von Flüchtlingsunterkünften zukünftig auch auf Flächen im Außenbereich ermöglicht werden, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil liegen, demzufolge auf so genannten „Außenbereichinseln im Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB, auch wenn sich diese nicht in die nähere Umgebung einfügen (vgl. § 246 Abs. 8 BauGB). Dies ist bis dato nur in Ausnahmefällen möglich, wenn die Nutzung bzw. Einrichtung öffentlichen Belangen nicht entgegensteht. Zukünftig sollen Flüchtlingsunterkünfte teilprivilegierten Vorhaben gleichgesetzt werden, sodass ihnen Umstände wie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung sowie die natürliche Eigenart der Landschaft oder Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht entgegengehalten werden können. Hierzu wird § 246 Abs. 9 BauGB wie folgt ergänzt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder

Erleichterte Unterbringung von Flüchtlingen

Unterkünfte im Außenbereich

²⁵⁵ Vgl. BGBl. I, S. 1748.

Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.“

Unterkünfte in Gewerbegebieten

Darüber hinaus kann in Gewerbegebieten die Ansiedlung von Flüchtlingen durch Umnutzungen von Büro-, Verwaltungsgebäuden, etc. ermöglicht werden. In diesen Fällen wird eine zeitlich befristete Befreiungsmöglichkeit eingeführt, sofern an dem betroffenen Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind. Es wird hierbei im Einzelfall zu prüfen sein, ob die geplante Unterkunft für Flüchtlinge mit den vorhandenen Betrieben im betreffenden Gewerbegebiet verträglich ist.²⁵⁶ Geregelt wird dies in § 246 Absatz 10 BauGB:

„Bis zum 31. Dezember 2019 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.“

Aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Unterbringungsmöglichkeiten wurden zum 29. September 2015 erneut Änderungen im Bauplanungsrecht zur weiteren Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen beschlossen. Im Zuge dessen soll insbesondere die Realisierung von Unterkünften im Innen- und Außenbereich, mit einer Befristung von drei Jahren, erleichtert werden. Zu den wesentlichen Ergänzungen/Änderungen zählen dabei die folgenden Punkte:

- Mobile Behelfsunterkünfte sollen sowohl in Baugebieten, als auch im Außenbereich zugelassen werden,
- Erleichterung der Umnutzung von Gebäuden in bestehenden Baugebieten, im unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich,
- Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften in reinen Wohngebieten als Regelfall (kein Ausnahmefall mehr!).²⁵⁷

Darüber hinaus kann in Einzelfällen und im erforderlichen Umfang ganz umfassend vom bestehenden Bauplanungsrecht abgewichen werden, sofern die beschriebenen Erleichterungen zur Realisierung von Unterkünften nicht ausreichen. Nichts desto trotz sollen jedoch in allen Fällen die städtebaulichen Ziele und Grundsätze, auch bei der Realisierung von Flüchtlingsunterkünften, entsprechend beibehalten werden.²⁵⁸ Ergänzend dazu

²⁵⁶ Vgl. Bayerischer Landtag (Hrsg.): Beschluss des Bundesrates vom 19.09.14 zum Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen, LT-Drucks. Bayern 419/14.

²⁵⁷ Vgl. Internetauftritt des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; aufgerufen unter: <http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/kabinett-lockert-baurecht-fuer-fluechtlingsunterkuenfte/>, Zugriff: 30.09.2015.

²⁵⁸ Vgl. Ebenda.

hat die BImA nunmehr seit Anfang des Jahres 2015 die Möglichkeit, ihre Bundesliegenschaften den einzelnen Bundesländern bzw. Kommunen mietzinsfrei zu überlassen, wenn dadurch die Unterbringung von Flüchtlingen gesichert wird.²⁵⁹

4.1.2.2 Kasernen in Bayern als Zufluchtsort für Flüchtlinge

Die Flüchtlingsproblematik betrifft in hohem Maße, wie eingangs bereits erwähnt, das Bundesland Bayern. Allein im Jahr 2014 musste das Bundesland etwa 30.000 Flüchtlinge aufnehmen.²⁶⁰ Neben den angesprochenen Erstaufnahmelagern in Zirndorf und der ehemaligen Bayernkaserne in München, bestehen bereits zahlreiche weitere Kasernen, die als Unterkünfte für Asylbewerber genutzt werden (vgl. Abbildung 43).

Allein in München werden neben der Bayernkaserne auch in der Funkkaserne sowie McGraw-Kaserne Asylbewerber untergebracht.²⁶¹

Situation in Bayern

Abbildung 43: Kasernenareale als Unterkünfte für Flüchtlinge in Bayern

Ehemalige Kasernenareale	Standort
Graves-Kaserne	Aschaffenburg
Alfred-Delp-Kaserne	Donauwörth
Max-Immelmann-Kaserne	Ingolstadt
Alte Kaserne	Landshut
Bayernkaserne	München
Funkkaserne	München
McGraw-Kaserne	München
Lassigny-Kaserne	Neuburg an der Donau
Bajuwarenkaserne	Regensburg
Otto-Lilienthal-Kaserne	Roth
Grünten-Kaserne	Sonthofen
Ostmark-Kaserne	Weiden
Emery-Kaserne	Würzburg

Eigene Darstellung; Datenquelle: http://notunterbringung.bundesimmobilien.de/977495/Bima_erfolgreich, Zugriff: 22.06.2015.

²⁵⁹ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: http://notunterbringung.bundesimmobilien.de/977495/Bima_erfolgreich, Zugriff: 18.02.2015.

²⁶⁰ Vgl. Internetauftritt des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge; aufgerufen unter: <http://www.bamf.de/DE/Migration/AsylFluechtlinge/Asylverfahren/Verteilung/verteilung-node.html>, Zugriff: 21.10.2014

²⁶¹ Vgl. Internetauftritt der Süddeutschen Zeitung; aufgerufen unter: <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/mcgraw-kaserne-container-fuer-fluechtlinge-1.2120759>, Zugriff: 19.05.2015.

Erstaufnahmeeinrichtungen in München

Neben den bereits bestehenden Einrichtungen sollen künftig weitere ehemalige Kasernenanlagen hinsichtlich ihrer Eignung als Erstaufnahmeeinrichtung geprüft werden. Angaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zufolge bestehen allein im Jahr 2014 für das Bundesland Bayern insgesamt 44 Objekte, die verhandelt werden, als auch 20 weitere Immobilien, die von Behördenseite auf ihre Eignung hin geprüft werden.²⁶²

Vor diesem Hintergrund wurde beispielsweise zur Entlastung des Stadtgebietes München und dessen bis dato stets überfüllte Erstaufnahmeeinrichtung in der Bayernkaserne, im Oktober 2014 außerhalb des Stadtgebietes zusätzlicher Raum geschaffen. Es handelt sich dabei um den Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck, dessen komplette Stilllegung laut Stationierungskonzept bis 2019 geplant ist. Für die zukünftige Entwicklung des Standortes ist bis dato noch keine konkrete Nachnutzung vorgesehen. Derzeit befinden sich auf dem Gelände jedoch bereits knapp 150 zivile Mitbenutzungen, die von Gewerbe-/Lagerflächen, über die Nutzung durch Sportvereine sowie Künstler und Musiker, bis hin zu sozialen Einrichtungen reichen. Die Gemeinde Fürstenfeldbruck steht dabei dem Thema Zwischennutzungen offen gegenüber und sieht diese als geeignete Möglichkeit den Planungsprozess erfolgreich zu gestalten, somit das Areal einer dauerhaften Nachnutzung zuführen zu können.²⁶³

Aktuell werden somit bereits Gebäude zivil mitbenutzt. Es stehen aber auch noch weitere Objekte leer. Ein ehemaliges Unteroffizierswohnheim auf dem Gelände beispielsweise kann somit als Unterkunftslager für Flüchtlinge genutzt werden. Es wurde hierfür am 1. Oktober 2014 ein Vertrag zwischen der BImA und dem Freistaat Bayern geschlossen.²⁶⁴

Das Gebäude bietet Platz für hunderte Menschen und trägt zu einer wesentlichen Entlastung der Bayernkaserne bei. Jedoch stellen sich auch hier schnell Überlastungserscheinungen sowie Krankheitsproblematiken etc. ein, die entsprechend behandelt bzw. beseitigt werden müssen.²⁶⁵

Die zahlreichen Fälle der Nutzung ehemaliger Kasernenareale als Unterkünfte auf Zeit, stellen deren grundsätzliche Eignung für eben diesen Zweck nur einmal mehr heraus. Mit dieser Art der Zwischennutzung hatte vor dem enormen Anstieg an Flüchtlingen nach Deutschland sicherlich niemand gerechnet. Doch nun bieten sie eine geeignete Möglichkeit, der bundesweiten Aufgabe zu begegnen. Vorausgesetzt die menschenwürdigen Unterkünfte können in geeigneter Weise hergestellt werden. Diese Notwendigkeit begründet sich auch durch die bereits beschriebenen Reaktionen der Politik bzw. des Gesetzgebers, die sich mit der Realisierung so-

²⁶² Vgl. Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 10.09.2014, Nr. 208: Zufluchtsort Kaserne, S. R 15.

²⁶³ Vgl. Eigene bundesweite Erhebung zu Zwischennutzungen auf militärischen Liegenschaften, 2013.

²⁶⁴ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: http://notunterbringung.bundesimmobilien.de/977495/Bima_erfolgreich, Zugriff: 18.02.2015.

²⁶⁵ Vgl. Internetauftritt des Bayerischen Rundfunks; aufgerufen unter: <http://www.br.de/nachrichten/oberbayern/inhalt/zeltstadt-fluechtlinge-muenchen-112.html>, Zugriff: 16.10.2014.

wie der rechtlichen Ermöglichung von Unterkünften auseinandergesetzt und entsprechende Regelungen in das Baugesetzbuch mit aufgenommen haben (vgl. Kapitel 4.1.2.1).

4.2 Zwischennutzungen im Ausland

Neben Best-Practice-Beispielen zur erfolgreichen Umsetzung von Zwischennutzungen auf ehemaligen Militärflächen in Deutschland, soll an dieser Stelle auf konkrete Beispiele aus der Schweiz sowie England eingegangen werden. Im Zuge von Forschungstätigkeiten (Bsp. REFINA-KoM²⁶⁶) wurde für diese Staaten eine hohe Relevanz von Zwischennutzungen im Konversionsprozess militärischer Liegenschaften deutlich. Dies untermauert erneut die internationale Bedeutung des Themenfeldes und zeigt, wie andere Staaten mit der Thematik umgehen und welche Ansätze, insbesondere auch für die Situation in Deutschland, eine Vorbildfunktion einnehmen können.

4.2.1 Zwischennutzungen in der Schweiz

Die Militärflächenkonversion stellt sich in der Schweiz zwar als wesentlich unbedeutender für die Raumentwicklung dar, als dies in Deutschland oder anderen europäischen Ländern, wie den baltischen Staaten sowie Osteuropa, der Fall ist. Dennoch ergeben sich auch hier interessante Ansätze im Umgang mit Zwischennutzungen. Das grundsätzlich vorhandene, geringere Ausmaß an militärischen Konversionsflächen resultiert mitunter aus der Tatsache, dass während der Zeit des Kalten Krieges keine ausländischen Streitkräfte in der Schweiz stationiert waren. Demzufolge hatten der Abzug dieser Truppen aus Europa sowie die damit verbundenen Schließungen von einzelnen Standorten keinen Einfluss auf die weitere Entwicklung der militärischen Infrastruktur der Schweiz.²⁶⁷

Darüber hinaus gelten Konversionsflächen in der Schweiz im Allgemeinen nicht als wesentliche Entwicklungsmotoren. Die Mehrzahl der zur Disposition stehenden Flächen verfügen entweder über eine zu geringe Größe, was sie wiederum für die Immobilienwirtschaft unattraktiv macht oder aber sie befinden sich außerhalb von den zentralen Bevölkerungs- und Wirtschaftszentren der Schweiz und verfügen daher nur über einen geringen Marktwerk. Demzufolge sind laut einer vom WSL-Institut für Schnee- und Lawinenforschung SLF durchgeführten Analyse „die immobilienwirtschaftlichen

Militärflächenkonversion in der Schweiz

²⁶⁶ Vgl. Jacoby, Christian (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Forschungsprojekt im Förderschwerpunkt des BMBF „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA). Schlussbericht Konzeptionsphase, Neubiberg.

²⁶⁷ Vgl. Ebenda, S. 96.

Potenziale der Konversionsflächen in der Schweiz – gerade im Vergleich mit Deutschland – als sehr gering einzuschätzen.²⁶⁸

Hinzu kommt das generell starke Wachstum der Schweiz und die damit verbundene hohe Flächennachfrage in den Agglomerationsräumen, mit der Folge, dass sich die Vermarktung und der Verkauf, gerade auch von geeigneten Konversionsflächen, auf den Immobilienmärkten selbstständig regeln, sodass die Einrichtung von Konversionsprogrammen sowie die Schaffung von Anreizen zur Konversion in der Schweiz bis dato kein Thema darstellen.

Nichts desto trotz besteht auch in der Schweiz die Aufgabe, die Verwaltung bzw. den Verkauf nicht mehr gebrauchter militärischer Liegenschaften, die im Zuge diverser Umstrukturierungen des Schweizer Militärs hervorgehen, zu regeln. Dabei zeigen sich Lösungen, die flexibel und marktgerecht sind und für Deutschland interessante Ansätze liefern.

Die Verwaltung sowie der Verkauf nicht mehr benötigter militärischer Anlagen fallen dabei in die Zuständigkeit der Organisation „armasuisse Immobilien“, die somit das Pendant zur deutschen Bundesanstalt für Immobilienaufgaben darstellt. Die Organisation gliedert sich in die Bereiche Portfolio- und Umweltmanagement, Facility Management sowie Baumanagement. Der Bereich des Portfolio- und Umweltmanagements übernimmt dabei unter anderem die Aufgabe des Managements des Dispositionsbestandes und kümmert sich somit um die Vermietung bzw. den Verkauf der stillgelegten, nicht mehr benötigten militärischen Liegenschaften.²⁶⁹

Im Unterschied zu Deutschland besteht in der Schweiz jedoch die Möglichkeit der Kurzvermietung von nicht mehr benötigten militärischen Einrichtungen. Voraussetzung hierfür stellt allerdings eine vorhandene Zonenkonformität sowie eine zivile Baubewilligung dar. Das Prinzip der Zonenkonformität lässt sich hierbei der deutschen Flächennutzungsplanung und damit der Nutzungsfestlegung für bestimmte Flächen gegenüberstellen. Bei fehlender Zonenkonformität können in Ausnahmefällen entsprechende Areale aber auch für Kurzvermietungen zum Zwecke von Großanlässen genutzt werden. Dies unterliegt einer entsprechenden Einzelfallprüfung.

Die genannten Kurzvermietungen sind für die maximale Dauer von einem Monat zulässig und gelten im Wesentlichen für militärische Einrichtungen wie Truppenlager, Speisesäle, Küchen, Mehrzweckhallen etc. Darüber hinaus bietet sich die Option, militärische Immobilien auch zu marktüblichen Preisen für die Durchführung punktueller Großanlässe anzumieten. Großanlässe werden hierbei als Veranstaltungen mit mehr als 500 Teilnehmern

²⁶⁸ Baumgartner, Daniel; Pütz, Marco (2009): Die Armee geht, die Infrastruktur bleibt: Potenziale für die Raumentwicklung; in: Allgemeine Schweizerische Militärzeitschrift, Ausgabe 05/2009; S. 32.

²⁶⁹ Vgl. Internetauftritt des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport; aufgerufen unter: <http://www.ar.admin.ch/internet/armasuisse/de/home/themen/Immobilien/aktimmo.html>, Zugriff: 09.05.2014.

definiert. Hierzu zählen beispielsweise Openairs, Konzerte, diverse Märkte und Shows.²⁷⁰

Auf diese Weise entsteht ein geeignetes und durchaus sinnvolles Mittel, die negativen Begleiterscheinungen, die durch die Stilllegung von militärischen Liegenschaften entstehen, zu vermeiden und somit die Flächen auch nach deren aktiver Nutzung zivilen Zwecken zur Verfügung zu stellen. Somit gelangen diese ebenfalls in das Bewusstsein der Bevölkerung und können damit einen Beitrag zur Förderung bzw. Sensibilisierung einer zivilen Nachnutzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten.

Für die aktuelle Situation in Deutschland könnte das Prinzip der „Kurzmiete“ von nicht mehr benötigten militärischen Liegenschaften bzw. Einrichtungen ebenfalls ein sinnvolles Instrument darstellen. In diesem Fall sollte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die als Inhaberin der Flächen auch für deren weitere Verwertung zuständig ist, über ein solches Angebot nachdenken und Vorschläge für eine konkrete Regelung an den Gesetzgeber richten. Auf diese Weise könnte einerseits die bis dato mangelnde Rechtssicherheit im Hinblick auf Zwischennutzungen verringert und darüber hinaus die Möglichkeit der Einrichtung von Zwischennutzungen näher in den Fokus gerückt werden. Dies könnte einen nachhaltigen Beitrag zur Unterstützung des Konversionsprozesses, bei in erster Linie schwer zu vermarkteten Liegenschaften, darstellen und diese näher in das Bewusstsein der Bevölkerung und der regionalen Wirtschaft rücken. Darüber hinaus könnten somit auch negative Begleiterscheinungen von Leerständen, wie Vandalismus, Verfall der Gebäude etc. entsprechend verringert und die sich ergebenden Chancen durch die Integration von Zwischennutzungen in einen erfolgreichen Konversionsprozess aktiver genutzt werden.

Adaptionsmöglichkeiten für Deutschland

4.2.2 Zwischennutzungen in England

Die Veränderungen nach dem Ende des kalten Krieges prägen auch in England wesentlich die Neuausrichtung bzw. Umstrukturierung der Streitkräfte sowie deren Liegenschaften. Das wesentliche Ziel besteht hierbei darin, die Vielzahl kleinerer militärischer Standorte in ihrer Anzahl zu reduzieren und diese auf größere Liegenschaften zu konzentrieren.²⁷¹

Im englischen Planungssystem erfahren ehemalige militärische Liegenschaften für die städtebauliche Planung und Entwicklung daher eine wichtige Bedeutung. Deren Wiedernutzung für bauliche Zwecke wird auch hier,

Militärflächenkonversion in England

²⁷⁰ Vgl. Internetauftritt des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport; aufgerufen unter: <http://www.lba.admin.ch/internet/lba/de/home/dienstleistungen/infrastruktur0.html>, Zugriff: 09.05.2014.

²⁷¹ Vgl. Jacoby, Christian (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Forschungsprojekt im Förderschwerpunkt des BMBF „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA). Schlussbericht Konzeptionsphase, Neubiberg, S. 124.

ähnlich dem deutschen System, Priorität vor der Neuinanspruchnahme von Bauland eingeräumt.²⁷²

In diesem Zusammenhang soll eine effektive Flächennutzung insbesondere durch eine Wiedernutzung von Brachflächen realisiert werden. Hierfür soll der so genannte „Sequential Approach“ (sequentielle Ansatz) Anwendung finden. Der Ansatz sieht vor, Baulandausweisungen auf Brachflächen aktiv zu bevorzugen, bevor alternative Standorte auf Freiflächen und somit Naturräume als Bauland in Anspruch genommen werden.²⁷³

Heyford Park

Zwischennutzungen werden somit auch in England in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen integriert. Als wesentliches Beispiel ist an dieser Stelle das Projekt „Heyford Park“ zu nennen. Bei dieser Konversionsmaßnahme handelt es sich um ein ehemaliges Militärareal inklusive Flugplatz, welches über eine Größe von etwa 505 ha verfügt. Das Areal wurde bereits im Jahr 1994 vom Militär freigezogen. Die Fläche befindet sich im Südosten Englands, ca. 7 km nordwestlich der Kleinstadt Bicester und ist der Grafschaft Oxfordshire zuzuordnen. In direkter Nachbarschaft zu diesem Areal befinden sich die Dörfer Ardley, Somerton sowie Upper Heyford (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Gesamträumliche Einordnung "Heyford Park"



Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 Google.

²⁷² Vgl. Ebenda, S. 117.

²⁷³ Vgl. Ganser, Robin (2005): Quantifizierte Ziele flächensparsamer Siedlungsentwicklung im englischen Planungssystem – Ein Modell für Raumordnung und Bauleitplanung in Deutschland?, Schriften zur Stadtplanung, Bd. 3, Kaiserslautern.

Die Beschaffenheit der Fläche zeichnet sich durch eine heterogene Struktur aus. Teilflächen bestehen hierbei aus hochwertigen ökologischen Flächen, die allerdings durch vorhandene Bodenkontaminationen aus der militärischen Nutzung beeinträchtigt werden. Darüber hinaus existieren weitere Teilbereiche, die unter einem besonderen Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehen.²⁷⁴

Das städtebauliche Konzept sieht hierbei, insbesondere für den Bereich der denkmalgeschützten Bebauung, vor, bereits bestehende Zwischennutzungen weiterhin zu erhalten. Die zumeist gewerblichen Zwischennutzungen sollen somit aktiv in die Planungen und damit in die dauerhafte Nachnutzung integriert werden. Daneben sollen ökologisch hochwertige Bereiche auch weiterhin erhalten und aktiv gepflegt werden.

Neben der gewünschten Verstetigung der Zwischennutzungen in dauerhafte Nachnutzungen sind etwa 1.000 Wohneinheiten und Bereiche für gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Einrichtungen und technische, wie auch soziale Infrastrukturen im Strukturkonzept enthalten. Der so genannte „Heyford Park“ stellt damit einen eigenständigen Stadtteil mit allen Eigenschaften einer typischen Kleinstadt dar.²⁷⁵

Das Vorhaben wurde im Jahr 2007 genehmigt und schließlich durch einen privaten Projektentwickler realisiert. Aktuell können entsprechende Wohnimmobilien käuflich erworben werden (vgl. hierzu auch den Internetauftritt des Heyford Parks unter: <http://www.heyfordpark.com/>).

Das Projekt kann der Thematik hinsichtlich des erfolgreichen Umgangs mit Zwischennutzungen auch für Planungen in Deutschland ein positives Beispiel bieten. Es zeigt nur einmal mehr, dass eine frühzeitige Integration bereits bestehender Zwischennutzungen in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen durchaus zum Erfolg des gesamten Konzeptes nachhaltig beitragen kann. In einigen Fällen kann sich hierdurch sicherlich eine qualitative Verstetigung einer einstigen Zwischennutzung in eine gewünschte dauerhafte Nachnutzung ergeben und damit zur Entwicklung des gesamten Projektes positiv beitragen. Es bieten sich somit für einstige Zwischennutzer geeignete langfristige Perspektiven

Darüber hinaus erleichtern vorhandene Interimsnutzungen den Zugang zum Areal und leisten einen Beitrag zur Förderung der Akzeptanz des Projektes in der Öffentlichkeit.

Städtebauliches Konzept

Adaptionenmöglichkeiten für Deutschland

²⁷⁴ Vgl. Jacoby, Christian (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Forschungsprojekt im Förderschwerpunkt des BMBF „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA). Schlussbericht Konzeptionsphase, Neubiberg, S. 131.

²⁷⁵ Vgl. Internetauftritt des Heyford Parks; aufgerufen unter: <http://www.heyfordpark.com/new-homes-2/perfect-lifestyle-location/>, Zugriff: 30.03.2015.

4.3 Zwischenfazit

„Good-Practice“ Beispiele

Die dargestellten Praxisbeispiele hinsichtlich eines erfolgreichen Umgangs mit Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften haben gezeigt, dass diese in vielen Fällen sowohl in Deutschland, als auch in anderen europäischen Ländern eine wesentliche Bedeutung für die erfolgreiche Bewältigung der Herausforderungen von Konversionsprozessen einnehmen.

In diesem Zusammenhang können Interimsnutzungen ein sinnvolles Instrument darstellen, um einen geeigneten Übergang von der ursprünglichen militärischen in die gewünschte zivile Nachnutzung zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sollen „Good-Practice“ Beispiele zukünftig näher in den Fokus gerückt werden und somit eine geeignete Möglichkeit bieten, die bestehenden Ängste und Unsicherheiten im Umgang mit Zwischennutzungen bei den betreffenden Akteuren zu reduzieren und vielmehr deren Potenziale sowie positiven Wirkungen hervorheben.

Kooperation der Akteure

Das Fallbeispiel zu Zwischennutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Karfreit-Kaserne in Brannenburg hat hierbei beispielsweise gezeigt, dass eine funktionierende Kooperation der Akteure (insbesondere in einer ersten Phase der Konversion, die Kooperation zwischen BImA und Kommune) im Hinblick auf die richtige Wahl potenzieller Zwischennutzer ein sinnvolles Modell darstellt, um geeignete temporäre Nutzungen in dauerhafte Nachnutzungsplanungen zu integrieren. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, die nachhaltige Entwicklung des Konversionsareals aktiv zu fördern.

Vereinbarkeit von Zwischennutzung und gewünschter Nachnutzung

Neben der erfolgreichen Kommunikation erweist sich ebenso die Wahl der Kriterien hinsichtlich der Zulassungsdauer und damit der Chancen einer erfolgreichen Einbindung einzelner Zwischennutzungen in die Nachnutzungskonzeption als sehr wirkungsvoll. So erhalten Zwischennutzer, deren Nutzungspläne sich mit den Nachnutzungsüberlegungen der Kommune vereinbaren lassen, generell eine längere Zulassungsdauer, als Nutzungen, für die von Seiten der Kommune keine gewünschte Verstetigung in Aussicht gestellt wird.

Ein ähnliches Bild hat sich am Beispiel des Heyford-Parks in England gezeigt. Auch in diesem Fall konnte durch eine geeignete Abstimmung und damit durch eine Integration zunächst befristeter Nutzungen in die dauerhafte Nachnutzungskonzeption eine gewünschte Verstetigung der Interimsnutzungen in langfristige Nutzungen erreicht werden.

Kurzvermietung

In der Schweiz besteht im Umgang mit nicht mehr benötigten Liegenschaften ein weiterer interessanter Ansatz im Hinblick auf die Einrichtung von Zwischennutzungen, der sich in Teilen durchaus auch auf die Situation in Deutschland übertragen lässt. Hier könnte das Prinzip der „Kurzvermietung“ von Flächen oder Gebäuden zum Zwecke kurzweiliger Events durch die BImA eine Möglichkeit bieten, auch punktuelle Nutzungen zuzulassen und die Liegenschaften somit mittels Veranstaltungen und Events stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu bringen. Auf diese Weise können

neue Nutzungsperspektiven entstehen sowie Interessen potenzieller Zwischennutzer generiert werden.

Die beschriebenen Beispiele haben die bereits im Zuge der Literaturanalyse sowie der bundesweiten Erhebung herausgestellten Potenziale von Zwischennutzungen somit nochmals untermauert und gezeigt, dass diese keinesfalls nur temporäre Randerscheinungen darstellen, sondern bei einem richtigen Umgang aktiv zur dauerhaften und nachhaltigen Konversion beitragen können. Demzufolge sollten erfolgreiche Beispiele zukünftig aktiv forciert und in die Öffentlichkeit getragen werden, um das Instrument der Zwischennutzungen als festen Bestandteil eines nachhaltigen Konversionsprozesses zu verstehen.

Die aktuelle Problematik hinsichtlich der hohen Flüchtlingsströme nach Deutschland und die damit verbundene Anforderung der Unterbringung zahlreicher Menschen, wird aufgrund ihrer starken Bedeutung in diesem Kapitel ebenfalls thematisiert. Auch hierfür können stillgelegte militärische Liegenschaften eine geeignete, temporäre Unterkunftsmöglichkeit bieten und werden somit bereits vielfach zu diesem Zweck eingesetzt (Bsp.: Erstaufnahmeeinrichtung Bayernkaserne München). Inwieweit solche Anlagen auch potenzielle Chancen bieten, als dauerhafte Unterkünfte genutzt zu werden und damit aktiv in langfristige Nachnutzungskonzeptionen integriert werden können, muss in den jeweiligen Einzelfällen entsprechend geprüft werden. Hier bestehen bis dato, aufgrund der noch sehr neuen Entwicklungen hinsichtlich der hohen Ausmaße an Flüchtlingsströmen, bisher keine repräsentativen Erfahrungswerte. Jedoch wird für viele der Asylbegehrenden ein dauerhafter Verbleib in Deutschland und damit auch die Notwendigkeit der Schaffung von langfristigem Wohnraum eine wesentliche Herausforderung darstellen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, sollten deshalb entsprechende ehemalige militärische Liegenschaften bzw. Housing Areas auf ihre Eignung hin untersucht und ggfs. für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

**Kaserne als
Erstaufnahme-
einrichtung für
Flüchtlinge**

5. Bewertungsmodell zur Ermittlung von Zwischennutzungspotenzialen

Als entscheidungsunterstützende Methode zur Ermittlung der Eignung bestimmter Zwischennutzungen für einzelne Konversionsflächen und den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten, wird im Zuge dieser Arbeit das „Bewertungsmodell zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften“ erstellt. Es handelt sich hierbei um eine quantitative Bewertungsmethode, die den klassischen Entscheidungsmodellen zuzuordnen ist, mit denen Bewertungsvorgänge rational und transparent durchgeführt werden können. Hierfür werden einzelne Bewertungskriterien sowie Anwendungsregeln definiert.²⁷⁶

Die grundlegende Notwendigkeit zur Entwicklung des Modells ergibt sich hierbei aus der umfassenden Literaturanalyse, im Zuge derer die so genannten Baulandpotenzialmodelle in der Stadt- und Regionalplanung²⁷⁷ näher in den Fokus gerückt sind. Diese wurden als Reaktion auf die flächensparende Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und damit als Konsequenz des Planungswandels von der wachstumsorientierten Planung hin zur flächensparenden Planung bzw. zum Bauen im Bestand der 80er Jahre entsprechend erarbeitet. Auf diese Weise rückte auch das Themenfeld der Konversion zunehmend in den Mittelpunkt des Planungsverständnisses. Damit einhergehend spielten Entscheidungen über Nutzungsänderungen eine wesentliche Rolle. Hierzu war es notwendig, Bewertungen der vorhandenen stillgelegten Flächen durchzuführen, um daraus schließlich potenzielle neue Nutzungsstrukturen ableiten zu können.²⁷⁸

Aufgrund der thematischen Nähe zu Zwischennutzungen erweisen sich die beschriebenen Modelle als geeignete Ausgangsbasis, um darauf aufbauend jenes Bewertungsmodell zu entwickeln, welches sich explizit mit den Potenzialen von Zwischennutzungen im Zuge eines Konversionsprozesses befasst. Das zu erarbeitende Bewertungsmodell soll eine gewisse Allgemeingültigkeit entfalten und ist damit auf die Mehrheit der Konversionsfälle ausgelegt. Hierbei besteht das Bewusstsein, dass jede Regel auch Ausnahmen bzw. Sonderfälle mit sich bringt, auf welche sich das Modell in seiner ursprünglichen Weise nicht unmittelbar anwenden lässt. In diesen Fällen sind geeignete Maßnahmen im Einzelfall zu treffen, die über die Anwendung des Modells hinausgehen und eine individuelle Beurteilung erfordern.

Mit Hilfe des entwickelten Modells erhalten Kommunen nunmehr die Möglichkeit, auf konkrete Nachfragen von Seiten interessierter Zwischennutzer

Baulandpotenzialmodelle

Identifizierung geeigneter Zwischennutzungen

²⁷⁶ Vgl. Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch, Wiesbaden, S. 171.

²⁷⁷ Vgl. Jacoby, Christian (1994): Baulandpotentialmodelle in der Stadt- und Regionalplanung – fundierte Basis für offene und kooperative Planungsprozesse, in: Domhardt; Jacoby (Hrsg.) (1994): Raum- und Umweltplanung im Wandel, Festschrift für Hans Kistenmacher, Kaiserslautern, S. 381-396.

²⁷⁸ Vgl. Domhardt, Hans-Jörg; Jacoby, Christian (2000): Baulandpotentialmodelle als entscheidungsunterstützende Methoden zur Koordination der regionalen Siedlungsentwicklung, in: Einig, Klaus (Hrsg.) (2000): Regionale Baulandpolitik. Koordination der Ausweisung baulicher Flächennutzungsrechte in Verdichtungsräumen, Berlin, S. 216-234.

in geeigneter Weise reagieren zu können. Das Modell eignet sich dabei besonders für jene Kommunen, die sich bis dato noch nicht intensiv mit der Realisierung von Zwischennutzungen und der damit verbundenen Chance einer Integration des bisher abgeschlossenen Militärareals in den Siedlungsraum auseinandergesetzt haben.

Darüber hinaus bietet sich für Kommunen mit Hilfe des Bewertungsmodells die Option, eigenständig Nachfragepotenziale für Zwischennutzungen zu generieren. Auf Grundlage dessen können die betreffenden Gemeinden selbst aktiv werden und durch die Schaffung eines Flächenangebots für bestimmte Zwischennutzungen potenzielle Zwischennutzer akquirieren. Es geht somit nicht nur darum ein Modell zu entwickeln, das den Kommunen ermöglicht auf konkrete Anfragen zu reagieren, sondern insbesondere auch darum, den Kommunen die Option zu eröffnen, selbstständig zu agieren und aktiv Zwischennutzer zu werben!

Das Modell ermöglicht damit zwei wesentliche Handlungsoptionen:

- Nachfrage-Option: Kommune kann auf konkrete Anfragen von Zwischennutzern zeitnah und abgestimmt auf die kommunalen Entwicklungsziele, reagieren,
- Angebots-Option: Kommune kann, auf Grundlage von erarbeiteten Zwischennutzungspotenzialen, eine eigenständige Akquise potenzieller Zwischennutzer betreiben.

Bis dato sind hierbei jedoch in vielen Fällen falsche Zurückhaltungen der Kommunen zu beobachten, die sich aufgrund großer Unsicherheiten im Umgang mit der Realisierung von Zwischennutzungen ergeben.

Dieser Erscheinung soll mit Hilfe des erstellten Bewertungsmodells entgegengewirkt werden. Die Arbeit der Gemeinden wird somit durch die Schaffung einer strukturierten, zügigen Bewertungsmöglichkeit bzw. Identifikation geeigneter Zwischennutzungen erleichtert und damit einhergehend eine umfassende Wissensbasis zur Entscheidungsfindung bezüglich der Realisierung diverser temporärer Nutzungen geschaffen.

Ferner kann das Bewertungsmodell einen Anstoß bieten, dessen Ergebnisse in bereits bestehende Gewerbeflächenkataster einzelner Kommunen zu integrieren. Auf diese Weise könnte beispielsweise neben den Informationen hinsichtlich Lage, Größe und Nutzungsoptionen für bestimmte Gewerbeflächen auch die Möglichkeit der Eignung diverser Zwischennutzungsarten für einzelne Teilflächen aufgenommen und gezielt beworben werden.

Als konkretes Anwendungsbeispiel soll an dieser Stelle auf das an der Universität Tübingen am Zentrum für Angewandte Geowissenschaften entwickelte softwarebasierte Tool zur „ganzheitlichen Bewertung von Nutzungsstrategien für Brachflächen“ hingewiesen werden. Mit Hilfe dieses Tools wird eine objektive sowie ganzheitliche Bewertungsstrategie für Brachflächen durchgeführt. Es geht vor allem darum, einen Kompromiss zwischen nachhaltiger Standortnutzung, dem finanziellen Aufwand für die Sanierung der Fläche sowie dem daraus resultierenden Marktwert herzustellen. Dabei

Chancen durch das Bewertungsmodell

Verknüpfung mit Flächenkatastern

werden insbesondere auch die kommunalen Entwicklungsziele hinsichtlich künftiger Nutzungsvorstellungen entsprechend berücksichtigt und damit die Planungsvorstellungen der Kommunen in den Prozess integriert.^{279 280}

Sowohl an ein solches Tool, als auch an bestehende Flächenkataster könnten die Ergebnisse des Modells anknüpfen und diese als geeignete Plattform nutzen, um Zwischennutzungen mit in die Bewertung von Nachnutzungsstrategien einfließen zu lassen. Dies würde eine Erweiterung der Nachnutzungsmöglichkeiten für Konversionsflächen darstellen und gleichzeitig der aktuellen Problematik hinsichtlich der Verwertung der hohen Anzahl freiwerdender Militärfächen im Zuge der Bundeswehrstrukturreform gerecht werden. Es könnte somit ein geeignetes Mittel darstellen, die Vermarktung von Konversionsliegenschaften, auch vor dem Hintergrund von Zwischennutzungen, zu unterstützen.

²⁷⁹ Vgl. Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH-UFZ (2012): Die Megasite Management Guideline, Leipzig, S. 4ff.

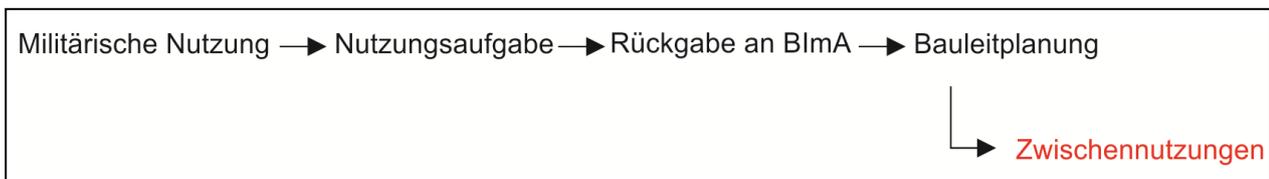
²⁸⁰ Weitere Informationen zum Projekt unter: <http://www.ufz.de/index.php?de=19605>, Zugriff: 19.02.2015.

5.1 Bewertungsmodell als Bestandteil von Planungsprozessen

Das Instrument der Zwischennutzung wurde bis dato in den überwiegenden Fällen nicht als fester Bestandteil eines Planungsprozesses wahrgenommen, sondern lediglich als „Notlösung“ interpretiert. Demzufolge wurden Zwischennutzungen zwar häufiger eingesetzt, jedoch nicht aktiv in Nachnutzungsprozesse eingebunden. Dies haben nicht zuletzt die Ergebnisse der Literaturanalyse sowie der bundesweit durchgeführten Erhebung zur Bedeutung von Zwischennutzungen auf stillgelegten militärischen Liegenschaften bestätigt (vgl. hierzu auch Kapitel 2.6 und 3.3).

In diesen Fällen wird nach Stilllegung und somit nach Rückgabe der jeweiligen Konversionsareale an die BImA der klassische Weg der Bauleitplanung gewählt. Es wird eine Nachnutzungskonzeption erarbeitet und daran anschließend der Flächennutzungsplan angepasst sowie ein Bebauungsplan entwickelt. Zwischennutzungen finden im Zuge dieses Planungsprozesses jedoch in aller Regel zunächst keine Berücksichtigung (vgl. Abbildung 45).

Abbildung 45: Zwischennutzungen im Planungsprozess - IST-Situation



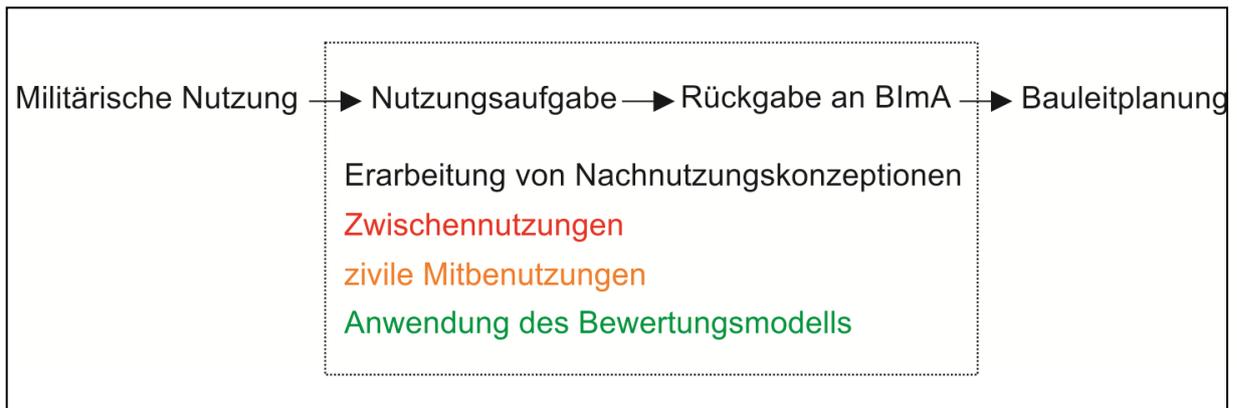
Eigene Darstellung.

Frühzeitige Einbindung in Planungsprozesse

Vielmehr werden Zwischennutzungen erst dann wahrgenommen, wenn keine Umsetzung der gewünschten dauerhaften Nachnutzung erfolgt und ein Brachfallen der Flächen droht. Sie werden demzufolge im Anschluss an einen bereits erfolgten Planungsprozess auf den betreffenden Arealen realisiert, jedoch ohne eine vorherige Einbindung in die Planungskonzeption oder gar in die Erarbeitung des Bebauungsplans durchzuführen.

Genau an dieser Stelle soll das entwickelte Bewertungsmodell zukünftig einsetzen und mit Hilfe einer frühzeitigen Einbindung in den Planungsprozess Entwicklungen, wie beispielsweise das Brachfallen von Konversionsflächen aufgrund fehlender Nachfrage, vermeiden.

Hierfür ist es zunächst notwendig, das Instrument der Zwischennutzungen bereits in die grundsätzlichen Überlegungen zu potenziellen Nachnutzungsmöglichkeiten einzubinden. Somit sollen schon nach erfolgter Stilllegung der militärischen Flächen mögliche Zwischennutzungsoptionen in die Erarbeitung von Nachnutzungskonzeptionen integriert werden (vgl. Abbildung 46).

Abbildung 46: Zwischennutzungen im Planungsprozess - SOLL-Situation

Eigene Darstellung.

Die Auswahl geeigneter Zwischennutzungen für konkrete Teilflächen einzelner militärischer Konversionsliegenschaften soll hierbei mit Hilfe des entwickelten Bewertungsmodells erfolgen. Auf diese Weise werden Zwischennutzungen zu einem festen Bestandteil von Planungsprozessen und tragen ferner zu deren Effizienzsteigerung bei.

In Ergänzung zur klassischen Form der Zwischennutzung können auch zivile Mitbenutzungen in den Prozess eingebunden werden. Diese bestehen bereits während einer noch aktiven militärischen Nutzung und müssen gemäß Regelungen der BlmA zum Zeitpunkt der Stilllegung des Areals und damit bei dessen Rückgabe an die BlmA beendet werden. Nichts desto trotz können diese für die anschließende Erarbeitung einer Nachnutzungskonzeption berücksichtigt werden und damit bei entsprechender Eignung in eine gewünschte Zwischennutzung übergehen.

Neben der Einbindung des Bewertungsmodells und damit der Zwischennutzungen in den Planungsprozess spielen die entsprechenden Zuständigkeiten auf Gemeindeebene für deren erfolgreiche Umsetzung eine wesentliche Rolle.

So soll das Bewertungsmodell bzw. insbesondere dessen Ergebnis als Maßgabe sowie wesentliche Entscheidungsgrundlage für den jeweiligen Gemeinderat dienen, um potenziellen Anfragen von Zwischennutzern zuzustimmen oder diese aufgrund einer fehlenden Eignung entsprechend abzulehnen. Weiterhin kann die Gemeinde die gewonnenen Erkenntnisse ebenso nutzen, um selbst aktiv für geeignete Zwischennutzungen zu werben. Demzufolge ist es notwendig, potenziell geeignete Zwischennutzungen zunächst zu ermitteln und diese anschließend im Bau- und Planungsausschuss mit Hilfe des Modells auf deren Eignung hin zu bewerten. Zur Durchführung der Analysen sowie zur Erarbeitung erster Bewertungsansätze werden hierbei häufig externe Planungsbüros sowie Konversionsmanager eingesetzt.

Zuständigkeiten

Der abschließende Beschluss des Gemeinderates über geeignete Zwischennutzungsarten bildet schließlich die bereits erwähnte Entscheidungsgrundlage der Gemeinde hinsichtlich der Reaktion auf potenzielle Anfragen von diversen Zwischennutzern sowie der Option einer Akquise gewünschter Zwischennutzer.

Zeit- und Kostenaufwand

Hinsichtlich des Zeit- sowie Kosten- bzw. Arbeitsaufwandes zum Einsatz des Bewertungsmodells lässt sich anführen, dass dieser bei Vorhandensein der notwendigen Datengrundlagen recht zügig und unkompliziert erfolgen kann. So kann im Idealfall bei Vorliegen der benötigten Strukturdaten der Gemeinde, den Informationen zu der betreffenden Konversionsfläche sowie den grundlegenden Planungsvorstellungen der Kommune eine unmittelbare Anwendung des Modells im Zuge einer Bearbeitungszeit von ein bis zwei Wochen (je nach Komplexität des Standortes) erfolgen.

Soll darüber hinaus ein Vergleich bzw. eine Einordnung in die bestehenden HOAI Leistungsphasen²⁸¹ und damit eine Einschätzung der Ingenieursleistungen erfolgen, so lässt sich die Anwendung bzw. Durchführung des Bewertungsmodells der zweiten Phase und somit der Phase der „Vorplanung“ zuordnen. In diesem Schritt werden u.a. Grundlagenanalysen sowie Untersuchungen im Hinblick auf potenzielle Lösungsmöglichkeiten erarbeitet. In diesem Zusammenhang kann die Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsoptionen für die entsprechenden Konversionsflächen durchgeführt und damit das Modell in die zweite Phase der HOAI eingeordnet werden. Hinsichtlich des zu erwartenden Kostenrahmens werden für die gesamte Leistungsphase der Vorplanung gemäß HOAI sieben Prozent der anfallenden Gesamtleistungen der Ingenieure berechnet.

²⁸¹ Vgl. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI.

5.2 Grundstruktur des Bewertungsmodells

Mit Hilfe des Bewertungsmodells kann die Eignung einzelner Zwischennutzungsarten für bestimmte Flächentypen der militärischen Konversionsareale überprüft bzw. identifiziert werden. Hierfür werden die Anforderungen bestimmter Zwischennutzungsarten an die Konversionsfläche den Ausstattungsmerkmalen der betreffenden Liegenschaften gegenübergestellt.

Als zentrale Größen gelten sowohl die bei der Stilllegung der Standorte bestehenden Nutzungsstrukturen auf den betreffenden Konversionsflächen, als auch die Einbindung der Standorte in den örtlichen sowie überörtlichen Gesamttraum. Daraus lassen sich bereits erste grundlegende Nutzungsperspektiven für die Zukunft ableiten. Neben der räumlichen Einordnung des Areals sowie den vorhandenen Nutzungsstrukturen muss jedoch auch der Faktor Zeit eine Berücksichtigung finden. Zwischennutzungen sind einerseits auf eine zeitnahe, bestenfalls unkomplizierte und kostengünstige Realisierung angewiesen, benötigen andererseits aber auch eine gewisse Planungssicherheit und damit einen bestimmten Nutzungszeitraum, um die Zwischennutzung realisieren zu können. Durch das Zusammenspiel der Faktoren Raum-Zeit-Nutzung wird letztlich der wesentliche Fokus auf die jeweilige Fläche bzw. auf konkrete Teilflächen gelegt, um daraus potenzielle Zwischennutzungen identifizieren zu können.

Auf diese Weise wird den Kommunen ein erster Orientierungsrahmen an die Hand gegeben, der eine grundlegende Einschätzung über potenziell geeignete Zwischennutzungen und deren Integration in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption ermöglicht.

Die Klassifizierung der vorhandenen Zwischennutzungsarten erfolgt hierbei in Anlehnung an die in [Kapitel 2.3.3](#) vorgestellten Arten von Zwischennutzungen. Eine Abweichung stellt lediglich die neu in das Bewertungsmodell aufgenommene Zwischennutzungsart „Mischnutzung“ dar, die sowohl Wohnen, Gewerbe, als auch Dienstleistungen in Kombination zueinander enthalten kann. Des Weiteren wird im Laufe der Bewertung auf eine gesonderte Klassifizierung von gastronomischen Betrieben verzichtet. Diese wird ferner, je nach Einzelfall, den gewerblichen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportaktivitäten zugeordnet.

Zur Gewährleistung eines grundlegenden Gesamtüberblickes über den Aufbau sowie Ablauf des „Bewertungsmodells zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften“ kann die folgende Darstellung herangezogen werden (vgl. Abbildung 47). Die Ausgangslage des Bewertungsverfahrens stellt die Erfassung der so genannten „Basisdaten“ dar (Phase A). Hierbei werden sowohl die Ausstattungsmerkmale der betreffenden Liegenschaften, als auch die Anforderungen potenzieller Zwischennutzungen an die Fläche entsprechend verzeichnet.

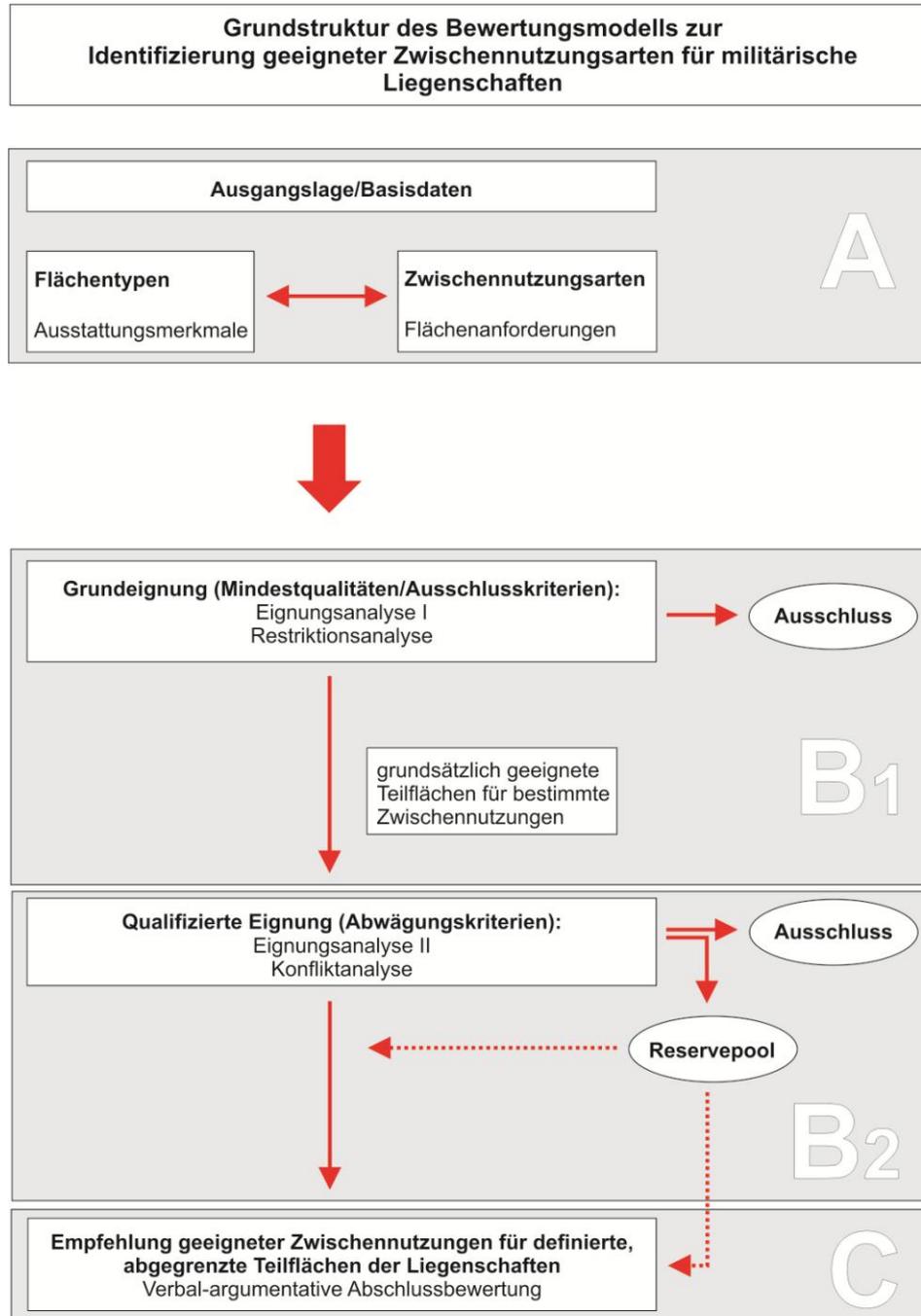
Anschließend gehen die erhobenen Daten in die drei Hauptphasen des Bewertungssystems über.

Raum-Zeit-Nutzung

**Allgemeine
Hinweise zur
Grundstruktur**

Es handelt sich dabei um die Phase der Grundeignung (Phase B1), der Qualifizierten Eignung (Phase B2) sowie der abschließenden Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für definierte, abgegrenzte Teilflächen der Liegenschaften (Phase C).

Abbildung 47: Grundstruktur des Bewertungsmodells



Eigene Darstellung.

Je nach Komplexität der gewünschten Bewertungsergebnisse und somit je nach Anspruchshaltung der Kommunen kann es in vielen Fällen bereits ausreichen, eine Grundeignung bestimmter Zwischennutzungen für abgegrenzte Teilflächen festzustellen. Demzufolge kann eine abgestufte Anwendung des Bewertungsmodells erfolgen.

Abgestufte Anwendung des Modells

In Fällen, in denen die Kommune eine erste Einschätzung bzw. Vorstellung hinsichtlich grundsätzlich geeigneter Zwischennutzungen erlangen und hierfür grundlegende Informationen zur Ansprache potenzieller Zwischenutzer erhalten möchte, erweist sich somit zunächst die Prüfung der Grundeignung als ausreichend (vgl. Angebots-Option). Möchte sie hingegen auf konkrete Anfragen potenzieller Zwischenutzer reagieren, so stellt sich die ergänzende Durchführung der Qualifizierten Eignungsprüfung als sinnvoll dar (vgl. Nachfrage-Option).

Somit kann das Bewertungsverfahren als ein „2-Stufen-Modell“ beschrieben werden, welches in geeigneter Weise auf die jeweilige Problemstellung reagiert und entsprechend angewendet werden kann. Grundsätzlich ergibt sich in Anlehnung an die beschriebene Angebots- sowie Nachfrage-Option folgende Anwendungsstruktur:

2-Stufen-Modell

- Angebots-Option: Grundeignung + Qualifizierte Eignung
(optional)
- Nachfrage-Option: Grundeignung + Qualifizierte Eignung

Im Zuge der Angebots-Option ist demzufolge, wie bereits angesprochen, zunächst die Prüfung der Grundeignung einzelner Zwischennutzungsarten für die entsprechenden Konversionsflächen von Seiten der Kommune durchzuführen. Allerdings können sich auch hier Fälle ergeben, bei denen eine anschließende Qualifizierte Eignungsprüfung zu empfehlen ist. Dies trifft beispielsweise zu, wenn die Gemeinde eine direkte Marktansprache und damit eine gezielte Akquise potenzieller Zwischenutzer anstrebt und sie daraufhin auf konkrete Zwischennutzungsangebote eingehen möchte.

Demzufolge kann auch bei einer ursprünglichen Angebots-Option das gesamte Verfahren durchlaufen werden, wenn aus dieser im Verlauf des Prozesses eine Nachfragesituation entsteht oder der Einsatz des gesamten Modells zur Eingrenzung der Akquise potenzieller Zwischenutzer wesentlich beitragen kann.

5.3 Bewertungsbausteine

Im Folgenden werden die einzelnen Bewertungsschritte des Modells näher erläutert sowie deren Anwendung anhand von Beispielen exemplarisch dargestellt.

Die ausführlichen Bewertungsbögen und die entsprechenden standardisierten Checklisten zu den einzelnen Bewertungsschritten können dem Anhang III dieser Arbeit entnommen werden. Diese werden für jede Zwischennutzungsart zur Verfügung gestellt, sodass eine individuelle Auswertung potenziell geeigneter Zwischennutzungen für einzelne Konversionsflächen ermöglicht wird.

5.3.1 Phase A – Ausgangslage/Basisdaten

Basisdaten

Die „Basisdaten“, die sich aus den Anforderungen der Zwischennutzungsarten an geeignete Flächen sowie den Ausstattungsmerkmalen vorhandenen Flächentypen der militärischen Liegenschaften zusammensetzen, bilden die Ausgangslage des Identifikationsprozesses geeigneter Zwischennutzungen für eine definierte militärische Konversionsfläche (vgl. Abbildung 48). Sie werden demzufolge im konkreten Einzelfall sowohl für die betreffende Konversionsliegenschaft, als auch für die zu prüfenden Zwischennutzungsarten erfasst und dokumentiert.

Abbildung 48: Beispielhafte Erhebungsbogen zu den Basisdaten der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“

Flächentypen der Konversionsliegenschaften	Ausstattungsmerkmale	Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
bisherige militärische Nutzungsstruktur <input type="checkbox"/> Kasernenanlage (Unterkünfte, Verwaltung, Werkstätten, Sportanlagen) <input type="checkbox"/> Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude <input type="checkbox"/> Militärische Wohnanlagen <input type="checkbox"/> Militärische Übungsplätze <input type="checkbox"/> Depots und Lager <input type="checkbox"/> Sonstige	Größeha Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.) <input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung Betriebsart: Betriebsgröße: Nutzungsvorstellungen: Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	Größe ab.....ha Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche
potenzielle zivile Nutzungsstruktur <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche Besonderheiten:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg		
Bildung von Teilflächen (nach Gebäude-/Nutzungsstruktur): a) b) c) d)	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband		

Eigene Darstellung, vgl. Anhang III.

In einem ersten Schritt wird eine grundsätzliche Klassifizierung hinsichtlich des Charakters der betreffenden Konversionsfläche durchgeführt. Im Zuge dessen werden sowohl die bisherige militärische Nutzungsstruktur sowie potenzielle zivile Flächennutzungen, als auch eine erste „grobe“ Einteilung möglicher Teilflächen für zivile Nutzungen vorgenommen. Auf diese Weise lassen sich bei der weiteren Eignungsbewertung einzelne Zwischennutzungsarten auch nur Teilbereichen einer Liegenschaft zuordnen und somit verschiedene Zwischennutzungen auf einer Fläche realisieren. Darüber hinaus müssen hierfür, neben der vorhandenen Gebäude- bzw. Nutzungsstruktur, weitere Ausstattungsmerkmale der Liegenschaft erfasst werden. Hierzu zählen beispielsweise Lage-, Anbindungs- sowie Infrastruktureigenschaften (vgl. Abbildung 48).

Diese Daten stehen im weiteren Verlauf der jeweiligen Zwischennutzungsart und deren Anforderungen an die Fläche gegenüber. Die Kriterien, die zur Einrichtung einer bestimmten Zwischennutzung erfüllt sein müssen, decken sich dabei mit den aufgezeigten Ausstattungsmerkmalen der Liegenschaft, sodass durch einen Vergleich beider Bereiche ggfs. eine mögliche Kompatibilität der Konversionsliegenschaft mit der entsprechenden Zwischennutzung festgestellt werden kann.

5.3.2 Phase B1 – Grundeignung

Nach Erhebung der aufgezeigten Basisdaten ergibt sich ein grundlegendes Vorgehen zur Durchführung einer Eignungsprüfung im Sinne der Nachfrage- sowie einer Prüfung im Sinne einer Angebots-Option durch die Kommunen. Die Basisdaten hinsichtlich der vorab definierten Zwischennutzungsarten und den damit verbundenen Anforderungen an die Konversionsflächen werden dabei in beiden Fällen erfasst und bilden ein erstes „Grundgerüst“ hinsichtlich der Eignung bestimmter Zwischennutzungen für die vorhandenen Konversionsflächen.

Im Falle einer Nachfrage-Option werden die Merkmale der vorhandenen Konversionsfläche in einem zweiten Schritt den individuellen Ansprüchen des potenziellen Zwischennutzers bzw. des eingehenden Angebots gegenübergestellt und auf deren Kompatibilität hin überprüft. Es werden somit die spezifischen Daten zur Betriebsart, -größe, Nutzungsvorstellungen, etc. des Zwischennutzers, die sich aus dem Angebot ergeben, erfasst und in die Eignungsprüfung aufgenommen.

Im Zuge der Angebots-Option kann die Gemeinde, auf Grundlage der festgestellten Grundeignung einzelner Zwischennutzungen für die vorhandene Konversionsfläche, ein Angebot zur Zwischennutzung ausschreiben. Auch in diesem Fall werden anschließend die Merkmale der Fläche den Ansprüchen des potenziellen Zwischennutzers explizit gegenübergestellt und damit über eine Zulassung oder Nichtzulassung der Nutzung entsprechend entschieden.

**Flächentypen der
Liegenschaft**

**Anforderungen der
Zwischennutzung
an die Fläche**

Grundeignung

In beiden Fällen wird zunächst, mit Hilfe der vorhandenen Basisdaten, eine Grundeignung der betreffenden Konversionsfläche für einzelne Zwischennutzungsarten festgestellt. Dies erfolgt in zwei Teilschritten. Zuerst wird die Eignungsanalyse I durchgeführt. Dabei werden je nach Zwischennutzungsart wesentliche Kriterien geprüft. Die relevanten Kriterien, die zur Einrichtung der besagten Zwischennutzungen unerlässlich sind, werden in der Darstellung optisch hervorgehoben (vgl. Abbildung 49, fett markierte Kriterien). Es handelt sich dabei um so genannte „positive Kriterien“.

Abbildung 49 veranschaulicht das Bewertungsprinzip anhand des Beispiels der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“. Alle für diesen Bereich relevanten Kriterien werden im Modell **fett** dargestellt und müssen bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Abbildung 49: Beispielhafter Erhebungsbogen zur Grundeignung (Mindestqualitäten/Ausschlusskriterien) der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“

GRUNDEIGNUNG (Ausschlusskriterien)

Art der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <hr/> <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald <hr/> Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

Eigene Darstellung, vgl. Anhang III.

Eignungsanalyse I

Darüber hinaus wird an dieser Stelle bereits eine erste Einschätzung über den potenziellen Aufwand an Sanierungsmaßnahmen für die Einrichtung von Zwischennutzungen gegeben, um damit einen möglichen Kosten- und Arbeitsaufwand abschätzen und daraus die wirtschaftliche Rentabilität im Sinne eines Kosten/Aufwand-Nutzen-Vergleichs ableiten zu können. Die Einschätzung kann dabei anhand der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. dem Gebäudezustand getroffen werden.

Dieser Bereich der Eignungsanalyse I zählt jedoch nicht zu den absolut restriktiven Kriterien, sondern wird in Form einer nützlichen „Basisinformation“ in den weiteren Bewertungsprozess aufgenommen, fließt letztlich in die Abschlussbewertung ein und stellt einen wesentlichen Teil der anschließenden Wirtschaftlichkeitsberechnung dar.

Den zweiten Teil der Phase B1 bildet die „Restriktionsanalyse“. Hier werden ergänzend zu den notwendigen flächenbezogenen Voraussetzungen, bestehende, absolute Restriktionen, wie zum Beispiel fachplanerische Festsetzungen analysiert, die die Nutzungen eingrenzen bzw. gänzlich verhindern können (vgl. Abbildung 49, fett markierte Kriterien). Hierbei handelt es sich demzufolge um so genannte „negative Kriterien“, deren Vorhandensein die Realisierung einer Zwischennutzungsart verhindert. Zu diesen Kriterien zählen Festsetzungen aus dem Bereich des Naturschutzes, wie beispielsweise die Ausweisung diverser Schutzgebietstypen oder das Vorhandensein von Altlasten.

Ferner bilden regionalplanerische Vorgaben, wie regionale Grünzüge, die Festlegung von Vorranggebieten oder Waldflächen absolute Restriktionen für diverse, vor allem bauliche Nachnutzungsmöglichkeiten. Weitere Restriktionen ergeben sich auf kommunaler Ebene. Es geht dabei vor allem um wesentliche Ziele und Grundsätze hinsichtlich der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung der Kommune, die durch die gewünschte Zwischennutzung beeinträchtigt werden können. Dies betrifft aber auch aktuelle bzw. bereits abgeschlossene Planungen, wie beispielsweise das Vorhandensein eines Bebauungsplans für die betreffende Liegenschaft. Lässt sich die geplante Zwischennutzung nicht mit den vorhandenen Planungen bzw. Vorgaben des B-Plans vereinbaren, so stellt dies eine absolute Restriktion dar und verhindert damit die Realisierung der gewünschten Zwischennutzung.

Trifft im Zuge dieser ersten Bewertung mindestens eines der genannten positiven Merkmale (Mindestqualitäten) der Eignungsanalyse I nicht zu, so erweist sich die komplette Konversionsfläche für die jeweilige Zwischennutzungsart als ungeeignet. Ist dies der Fall, werden die betreffenden Zwischennutzungen ausgeschlossen und in dem weiteren Bewertungsprozess nicht mehr berücksichtigt.

Alle Liegenschaften, die die Eignungsanalyse I erfolgreich durchlaufen haben, gehen in die anschließende Restriktionsanalyse über. Trifft hierbei mindestens ein negativer Faktor zu, so fällt die Fläche aus dem weiteren Bewertungsverfahren heraus und wird als ungeeignet bezeichnet. Die Grundeignung einer Fläche bedingt demzufolge immer auch eine Restriktionsfreiheit.

Restriktionsanalyse

Bewertungsregel

Flächen, die in die nächste Stufe der „Qualifizierten Eignungsprüfung“ übergehen, müssen damit zwei grundlegende Eigenschaften aufweisen:

- alle, individuell auf die jeweilige Zwischennutzungsart angepassten, positiven Merkmale der Eignungsanalyse I müssen auf die jeweilige Liegenschaft bzw. Teilfläche zutreffen,
- und
- keines der negativen Merkmale aus der Restriktionsanalyse darf auf der betreffenden Konversionsfläche vorliegen.

Eignung der Zwischennutzungen für Teilbereiche

Hinsichtlich der Grundeignung der Liegenschaft für die gewünschte Zwischennutzungsart wird zwischen der Eignung der gesamten Fläche sowie der Eignung lediglich einzelner Teilflächen differenziert. Dabei ist es notwendig, die Anzahl der Teilflächen sowie deren Bezeichnungen (je nach Ausstattungsmerkmalen und damit verbundener individueller Eignung für einzelne Zwischennutzungsarten) zu erfassen. Im weiteren Verlauf des Bewertungsverfahrens können diese Teilflächen schließlich hinsichtlich ihrer Eignung für die einzelnen Zwischennutzungen differenziert geprüft werden.

Dies resultiert vor allem aus der Tatsache heraus, dass die zur Verfügung stehenden Liegenschaften für die Einrichtung einzelner Zwischennutzungen oftmals überdimensioniert erscheinen und damit auch einzelne Teilflächen ausreichen, um bestimmte temporäre Nutzungen einzurichten. Ebenso bietet sich dadurch die Möglichkeit, eine differenzierte Bewertung der geeigneten Zwischennutzungen für einzelne Teilbereiche identifizieren zu können und somit eine flächenbezogene Konkretisierung der gesamten Konversionsfläche, bereits in einer frühen Phase des Bewertungsverfahrens, durchzuführen.

5.3.3 Phase B2 – Qualifizierte Eignung

Grundsätzlich werden jene Zwischennutzungsarten, die die Phase B1 des Bewertungsprozesses positiv durchlaufen und sich damit als „grundlegend geeignet“ erweisen, in die Phase B2 der „Qualifizierten Eignung“ einer Zwischennutzung für die abgegrenzte Konversionsfläche eingebunden. Dieser Schritt unterteilt sich ferner in zwei Analysephasen, die so genannte Eignungsanalyse II sowie die darauf folgende Konfliktanalyse, in denen Abwägungskriterien zum Einsatz kommen (vgl. Abbildung 50).

Eignungsanalyse II

Abbildung 50: Beispielhafter Bewertungsbogen zur Eignungsanalyse II der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche		Eignungsanalyse II	
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung	
Merkmale	Bewertung		
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung	
Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
<input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		

Eigene Darstellung, vgl. Anhang III.

Wie bereits im Zuge der Grundeignung praktiziert, wird auch die Qualifizierte Eignung für jede Zwischennutzungsart individuell durchgeführt. Bei den einzelnen Kriterien der Eignungsanalyse II sowie den Kriterien der Konfliktanalyse handelt es sich um so genannte Abwägungskriterien, die mit Hilfe vorab definierter Bewertungsstufen festgelegt werden.

Die Merkmale der Eignungsanalyse II beziehen sich auf die Ausstattungsmerkmale der differenzierten Teilflächen der Konversionsliegenschaft und damit auf deren Qualifizierte Eignung für die Einrichtung der betreffenden Zwischennutzungsart. Bewertet werden die jeweiligen Merkmale mit Hilfe eines Schemas, das die folgenden drei Stufen einer potenziellen Eignung beinhaltet:

- günstig,
- neutral,
- ungünstig.

Aggregationsregel

In diesem Zusammenhang greift die so genannte „**dreistufige Aggregationsregel**“, mit Hilfe derer nicht geeignete Teilflächen für einzelne Zwischennutzungen aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen werden, bzw. weniger geeignete Liegenschaften in den Reservepool übergehen. Es gelten dabei die folgenden Grundsätze:

a) AUSSCHLUSS:

- Werden vier oder mehr Faktoren der Ausstattungsmerkmale der Konversionsliegenschaften als „ungünstig“ eingestuft

so werden die abgegrenzten Liegenschaften als nicht geeignet für die Realisierung der einzelnen Zwischennutzungsarten betrachtet und damit aus dem weiteren Bewertungsverfahren ausgeschlossen.

b) RESERVEPOOL:

- Werden zwei bis drei Faktoren als „ungünstig“ eingestuft,

so werden die Konversionsflächen als weniger geeignet zur Einrichtung von Zwischennutzungen bewertet. Sie erweisen sich damit zwar nicht als komplett ungeeignet, aber auch nicht als optimal geeignet und gehen deshalb in den Reservepool über. Sie können somit als Reserveflächen beibehalten und eventuell zu einem späteren Zeitpunkt doch noch einer Zwischennutzung zugeführt werden. Für solche Reserveflächen sollte jedoch nicht die zuvor beschriebene „Angebots-Option“ verwendet werden. Bei individueller Nachfrage von Zwischennutzern können solche Reserveflächen hingegen unter Anwendung risikovermeidender Maßnahmen (im Sinne der „Nachfrage-Option“) durchaus angeboten werden.

c) POTENZIELLE EIGNUNG FÜR ZWISCHENNUTZUNG:

- Wird maximal ein Faktor als „ungünstig“ eingestuft,

werden die Konversionsflächen als potenziell geeignet für die entsprechende Zwischennutzung bewertet. Die Flächen können hierbei von den Gemeinden im Sinne der „Angebots-Option“ verwendet werden. Es können demzufolge konkrete Anfragen an mögliche Zwischennutzer gestellt werden.

Im Anschluss an die Eignungsanalyse II folgt schließlich die Konfliktanalyse, welche sich mit dem Auftreten von Konfliktpotenzialen zwischen der gewünschten Zwischennutzung und den grundlegenden Planungsleitlinien und -vorstellungen auf Gemeindeebene befasst (vgl. Abbildung 51).

Konfliktanalyse

Abbildung 51: Beispielhafter Bewertungsbogen zur Konfliktanalyse der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Gesamtpunkte <input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung, vgl. Anhang III.

In die Konfliktanalyse gehen jene Konversionsflächen über, die maximal ein „ungünstiges“ Merkmal aufweisen und damit weder in den Reservepool aufgenommen, noch gänzlich ausgeschlossen werden. Ferner werden die besagten Flächen in der Eignungsanalyse II als potenzielle Liegenschaften zur Einrichtung einzelner Zwischennutzungsarten betrachtet.

Dieser Bewertungsschritt behandelt vor allem womöglich auftretende Konflikte zwischen der neu einzurichtenden Zwischennutzung und den Nachbargrundstücken. Dies bezieht sich beispielsweise auf Lärmemissionen. Darüber hinaus kann die Realisierung der Zwischennutzung auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu zusätzlichen Belastungen des umliegenden Siedlungsgebietes führen. Ferner wird erörtert, inwiefern Konflikte in Bezug auf ein bereits bestehendes Nachnutzungskonzept oder einen vorhandenen Bebauungsplan auftreten können. Ebenfalls berücksichtigt werden sollte der Planungshorizont, den sich die Gemeinde grundlegend für die Entwicklung der betreffenden Liegenschaft gesetzt hat, da sich hieraus der zur Verfügung stehende Zeitraum zur Realisierung einer Zwischennutzung ableiten lässt. Darüber hinaus können durch Zwischennutzungen geplante bauliche Änderungen an vorhanden Anlagen zu Konflikten führen. Insgesamt werden damit sieben Bereiche erfasst, in denen Konflikte auftreten können (vgl. Abbildung 51).

Bewertungsregel

Die potenziell auftretenden Konflikte werden dabei anhand eines dreistufigen Schemas bewertet. Es gelten die folgenden Wertstufen:

- Kein Konflikt,
- Möglicher Konflikt,
- Eindeutiger Konflikt.

Auch an dieser Stelle wird, in Anlehnung an die Aggregationsregel der Eignungsanalyse II, eine weitere dreistufige Regel zur Feststellung der Eignung einzelner Teilflächen für bestimmte Zwischennutzungen angewendet.

Zur Erfassung aller potenziell auftretenden Konfliktfälle wird die Bewertung der einzelnen Konflikte mit Hilfe der Vergabe so genannter „Konfliktpunkte“ durchgeführt.

„Eindeutige Konflikte“ werden doppelt gewichtet und somit jeweils mit zwei Punkten bewertet. „Mögliche Konflikte“ werden einfach gewichtet, d.h. es wird hierfür jeweils ein Punkt erteilt. Sind hingegen „keine Konflikte“ zu erwarten, werden auch keine Punkte vergeben.

Eine Nutzungsempfehlung wird schließlich für jene Fälle ausgesprochen, die maximal einen Konfliktpunkt aufweisen. Werden im Zuge der Konfliktanalyse hingegen zwischen zwei und fünf Punkte erreicht, so gehen die Flächen in den Reservepool über. Werden sechs oder mehr Punkte erreicht, führt dies letztlich zum Ausschluss aus dem weiteren Bewertungsverfahren.

In der dargestellten Matrix werden alle relevanten Fälle gegenübergestellt um zu prüfen, in welchen Fällen eine Nutzungsempfehlung, der Übergang

der Flächen in den Reservepool oder aber der Ausschluss der Flächen aus dem weiteren Verfahren folgt (vgl. Abbildung 52). Es handelt sich hierbei um die vollständige Darstellung aller möglichen Konfliktkombinationen. Die Matrix kann jedoch ab drei eindeutigen sowie fünf möglichen Konflikten gestrafft werden, da in diesen Fällen immer ein Ausschluss der Flächen folgt.

Abbildung 52: Bewertungsmatrix zur Konfliktanalyse

		Eindeutige Konflikte (je 2 Punkte)							
		0	1	2	3	4	5	6	7
Mögliche Konflikte (je 1 Punkt)	0	0	2	4	6	8	10	12	14
	1	1	3	5	7	9	11	13	15
	2	2	4	6	8	10	12	14	16
	3	3	5	7	9	11	13	15	17
	4	4	6	8	10	12	14	16	18
	5	5	7	9	11	13	15	17	19
	6	6	8	10	12	14	16	18	20
	7	7	9	11	13	15	17	19	21

Nutzungsempfehlung
 Ausschluss
 Reservepool

Eigene Darstellung.

Die im Bewertungsbogen der Konfliktanalyse erreichte Punktzahl kann schließlich in die Bewertungsmatrix eingefügt und somit das entsprechende Ergebnis der geprüften Zwischennutzungsart abgelesen werden. Es wird hierbei bspw. deutlich, dass eine Nutzungsempfehlung lediglich dann erteilt wird, wenn keine eindeutigen Konflikte, bzw. maximal ein möglicher Konflikt vorhanden ist.

Ob eine Teilinbetriebnahme jedoch aus infrastrukturellen und versorgungstechnischen Gründen realisierbar bzw. praktikabel erscheint, ist darüber hinaus im Einzelfall ergänzend zu prüfen. Auch dies wird letztlich ein wichtiger Teil der im Anschluss an das Bewertungsmodell durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Realisierung einzelner Zwischennutzungen auf abgegrenzten Teilflächen sein.

5.3.4 Phase C – Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für definierte, abgegrenzte Teilflächen der Liegenschaften

Jene Zwischennutzungsarten, die sowohl die „Grundeignung“, als auch die „Qualifizierte Eignung“ erfolgreich durchlaufen haben, gehen anschließend in die verbal-argumentative Abschlussbewertung, die so genannten „Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für konkrete Konversionsflächen“ über (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 53: Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für abgegrenzte Teilflächen

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

An dieser Stelle des Bewertungsverfahrens wird die Eignung einzelner Teilflächen für unterschiedliche Zwischennutzungsarten nochmals verfeinert. Es wird dabei zwischen den dargestellten Bewertungsebenen unterschieden.

Den Idealfall stellt demzufolge eine Zwischennutzung dar, die sich als „förderlich“ für den Konversionsprozess einer ehemaligen militärischen Liegenschaft erweist. Eine „förderliche Eignung der Zwischennutzung“ schließt in diesem Zusammenhang sowohl kurzfristige Vorteile, wie den Erhalt der Bausubstanz, finanzielle Einnahmen etc. als auch langfristige Chancen, wie beispielsweise die kontinuierliche Einbindung einer eigentlich befristet angelegten Nutzung in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption und damit einer gewünschten Verstetigung der ursprünglichen Zwischennutzung, ein. Die positiven Effekte, die sich durch die jeweilige Interimsnutzung ergeben, überwiegen dabei deutlich die allgemeinen Risiken, die mit der Einrichtung von Zwischennutzungen verbunden sind.

In allen Fällen kann die Realisierung der Zwischennutzung damit zu einem langfristigen Erfolg des Konversionsprozesses beitragen und diesen sowohl aus wirtschaftlichen als auch baulichen Gesichtspunkten fördern. Darüber hinaus trägt ein erfolgreicher Verlauf bzw. die Identifikation einer geeigneten, temporären Nachnutzung nicht nur zu einer positiven Entwicklung des Areals als solches bei, sondern unterstützt damit einhergehend auch die regionale Wirtschaft sowie weitere Wachstumseffekte auf regionaler Ebene.

**Verbal-
argumentative
Abschluss-
bewertung**

**Förderliche
Eignung**

Zwischennutzungen, deren Eignung als „unkritisch“, somit indifferent eingestuft wird, werden als nicht explizit förderlich und demzufolge ohne dauerhafte Perspektive für die Entwicklung einer langfristigen Nachnutzung interpretiert. Allerdings werden sie den vorhandenen Gegebenheiten, vor allem was Ausstattungsmerkmale und Infrastruktur etc. angeht, gerecht und können ohne größere Aufwendungen auf dem Areal relativ kurzfristig realisiert werden. Somit tragen sie, wenn auch nur temporär, zu einer Verhinderung des Verfalls der baulichen Anlagen etc. bei und können auch entgegen der gesetzten Erwartungen durchaus eine positive Entwicklung nehmen, damit ggfs. höhere wirtschaftliche Effekte erzielen oder aber die dauerhafte Nachnutzung positiv beeinflussen. Die allgemeinen Risiken, die sich aus der Realisierung von Zwischennutzungen ergeben können (Bsp. ungewollte Verstetigung der Zwischennutzung, Imageschaden), sowie mögliche Konflikte, die durch die Einrichtung der Zwischennutzung entstehen können (Bsp.: Lärmemissionen), sind damit durchaus überschaubar und werden weitestgehend durch die bestehenden Chancen ausgeglichen. Die positiven Effekte stehen dabei den allgemeinen Risiken und möglichen Konflikten gleichwertig gegenüber und führen in der Summe zu einer Indifferenz. Dies hat zur Folge, dass im Einzelfall die Chancen und Risiken in geeigneter Weise gegenseitig abgewogen werden müssen, um letztlich zu einer vertretbaren Entscheidung bezüglich der Realisierung der temporären Nutzung zu gelangen. Hierbei müssen nach den öffentlichen Belangen auch die privatwirtschaftlichen Interessen der Zwischennutzer berücksichtigt werden.

**Unkritische
Eignung**

Die „kritische Eignung“ der Fläche für die betreffenden Zwischennutzungen hingegen erfüllt zwar die baulichen und infrastrukturellen Grundvoraussetzungen, bzw. die Nutzung lässt sich unter den gegebenen Umständen ohne große Aufwendungen realisieren, jedoch bestehen erhebliche Zweifel gegenüber den Wirkungen, die solche Zwischennutzungen entfalten können. Es sollte demnach mit großer Vorsicht bei der Realisierung der temporären Nutzung vorgegangen werden, um im Voraus bereits bestehende, allgemeine Risiken wie auch mögliche Konflikte, die sich durch die Zwischennutzung ergeben können, abschätzen bzw. kontrollieren zu können. In diesen Fällen sollten die allgemeinen Risiken und erkennbaren Konflikte insbesondere in der Abwägung Berücksichtigung finden, um damit im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob:

**Kritische
Eignung**

a) die Anfrage der Zwischennutzer aus einer Notlage heraus doch angenommen und die Nutzung zugelassen werden kann,

b) die Zwischennutzung zwar auf der Konversionsfläche realisiert werden kann, jedoch auf eine andere, besser geeignete Fläche im Gemeindegebiet umgeleitet werden soll,

oder

c) die potenzielle Einrichtung der Zwischennutzung letztlich komplett abgewendet bzw. untersagt wird.

Erweist sich die jeweilige Zwischennutzungsart somit als förderlich oder unkritisch geeignet, so kann die Realisierung bzw. Zulassung dieser im Regelfall bzw. Einzelfall bestätigt werden (vgl. Abbildung 54). Ergibt sich jedoch lediglich eine kritische Eignung, so sollte die Zwischennutzung intensiver geprüft und eventuell unter zusätzlichen Bedingungen/Auflagen im Ausnahmefall doch zugelassen oder aber deren Zulassung verhindert werden.

Abbildung 54: Verwendung geeigneter Zwischennutzungen für definierte Teilflächen

Förderliche Eignung	→	Zulassung als Regelfall
Unkritische Eignung	→	Zulassung im Einzelfall
Kritische Eignung	→	Zulassung im Ausnahmefall

Eigene Darstellung.

In diesem Zusammenhang ist es darüber hinaus notwendig, im konkreten Einzelfall die möglichen Risiken noch differenzierter zu betrachten, um letztlich eine fundierte, abschließende Entscheidung über Zulassung oder Nichtzulassung der Zwischennutzung treffen zu können. Hierbei spielen auch potenzielle Gefahrenpunkte wie Image, Wirtschaftskraft, Konkursrisiko des betreffenden Zwischennutzers eine wesentliche Rolle.

Letztlich ergeben sich damit ausschließlich jene Konversionsflächen als förderlich bzw. unkritisch geeignet, wenn diese sowohl den Prozess der Grundeignung, als auch den Prozess der Qualifizierten Eignung positiv durchlaufen haben und damit sichergestellt wird, dass bei der Zwischennutzung weder unkontrollierbare Risiken auftreten, noch schwerwiegende Konflikte sowie negative Begleiterscheinungen im Zuge der Entwicklung der Konversionsfläche zu erwarten sind. Die positiven Effekte sowie allgemeinen Risiken müssen dabei mindestens im Gleichgewicht zueinander stehen. Ebenfalls ist es notwendig, im Einzelfall die allgemeinen Chancen und Risiken von Zwischennutzungen sowie die potenziellen planerischen Konflikte durch Interimsnutzungen untereinander ergänzend abzuwägen und damit schließlich eine fundierte, transparente Eignungsbewertung durchführen zu können.

5.4 Integration des Bewertungsmodells in Nachnutzungskonzeptionen - Anwendungsbeispiele

An dieser Stelle ist es notwendig, das Bewertungsmodell in den praktischen Planungsprozess der Kommunen zu integrieren. Hierfür gilt es zunächst Überlegungen zu treffen, in welcher Phase der Planung dies sinnvoll erscheint. Grundsätzlich sollte mit der Prüfung von Zwischennutzungen so früh wie möglich begonnen werden, damit frühzeitig eine geeignete Integration in einen dauerhaften Nachnutzungsprozess gewährleistet werden kann. Das Bewertungsmodell kann hierbei eine Art informelle Vorstufe zur Bebauungsplanung darstellen und somit bereits zeitgleich mit Überlegungen hinsichtlich möglicher Nachnutzungsoptionen sowie städtebaulicher Entwicklungskonzepte, spätestens aber während der Aufstellungsphase des Bebauungsplans, durchgeführt werden (vgl. hierzu auch Kapitel 5.1).

Dies erweist sich aus juristischen Gesichtspunkten ebenfalls als sehr sinnvoll, da dadurch die notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zur Legalisierung von Zwischennutzungen entsprechend geschaffen werden können. Darüber hinaus sollte in allen Fällen das Ziel verfolgt werden, Zwischennutzungen nicht nur als Notlösung zu sehen, sondern gezielt mit den Nachnutzungsvorstellungen der Kommunen zu vereinbaren und damit eine Unterstützung des gesamten Konversionsprozesses generieren zu können.

Das entwickelte Bewertungsmodell zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für definierte Teilflächen soll nun anhand von konkreten Anwendungsbeispielen demonstriert werden. Es wird hierbei insbesondere darauf geachtet, unterschiedliche Typen an Konversionsflächen, sowohl hinsichtlich der Ausstattung der Fläche, als auch deren gesamtträumlicher Einordnung, zu betrachten. Auf diese Weise soll eine möglichst große Bandbreite an Anwendungsfällen beispielhaft abgedeckt werden.

Zwei der drei ausgewählten Standorte befinden sich im Süden bzw. Norden Baden-Württembergs (vgl. Abbildung 55). Neben einer klassischen Kasernenanlage in Meßstetten wird eine so genannte „Housing Area“ (militärische Wohnanlage) in Heidelberg analysiert und damit zwei unterschiedliche Flächen mit individuellen Merkmalen und Voraussetzungen zur Realisierung von Zwischennutzungen beleuchtet. Als dritter Standort wird der Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck, einer Kreisstadt nahe München, in die Bewertung mit aufgenommen. Die Betrachtung dreier Standorte in Süddeutschland geht auf diverse Forschungsinitiativen an der Universität der Bundeswehr München zurück. Hierdurch bestehen geeignete Informationszugänge zu den jeweiligen Kommunen, sodass diese auf Grundlage umfassender Datensätze entsprechend ausgewertet werden konnten.

**Anwendungs-
beispiele aus
Deutschland**

Abbildung 55: Lage der Modellkommunen

Eigene Darstellung.

5.4.1 Standort A – Meßstetten – Zollernalbkaserne

Die Stadt Meßstetten befindet sich im Zollernalbkreis des Regierungsbezirkes Tübingen in Baden-Württemberg und zählt knapp 10.500 Einwohner.²⁸²

Die sich etwa 2 km östlich der Stadt Meßstetten befindliche Zollernalbkaserne wurde im Jahr 2014 stillgelegt und an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben.

Die Verkehrsanbindung des Areals erfolgt über die Bundesstraßen B 27 sowie B 463. Die nächsten Anschlusspunkte an das Schienennetz bestehen in Albstadt und Balingen. Der nächstgelegene Verkehrsflughafen befindet sich in der Landeshauptstadt Stuttgart und liegt etwa 90 km entfernt.²⁸³

Die Kaserne verfügt über eine Gesamtgröße von 56 ha (vgl. Abbildung 56).

Standortmerkmale

Abbildung 56: Zollernalbkaserne in Meßstetten



Quelle: Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

²⁸² Vgl. Internetauftritt der Stadt Meßstetten; aufgerufen unter: <http://www.stadt-messstetten.de/Zahlen-Fakten.337.0.html>, Zugriff: 19.02.2015.

²⁸³ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2014): Konversion und mehr Chancen für Investitionen- Wohn- und Gewerbeimmobilien im schönen Baden-Württemberg 2014/2015, München, S. 48.

Die insgesamt 35 Gebäude stammen aus den 1960er Jahren, wurden jedoch überwiegend saniert und befinden sich in einem guten Zustand. Neben Unterkunfts- und Verwaltungsgebäuden befinden sich auf dem Areal diverse Fuhrparkgebäude, Hallen, Werkstätten, Sportstätten sowie ein Truppenübungsplatz. Als Besonderheit der Liegenschaft ist darüber hinaus der so genannte Tiefbunker zu erwähnen, welcher der Bundeswehr zur Überwachung des Luftverkehrs diente.²⁸⁴ Neben der eigentlichen Kasernenanlage befindet sich in direkter Nachbarschaft das Wohngebiet „Bueloch“, welches ursprünglich von NATO-Mitgliedern genutzt wurde. Nach deren Abzug hat sich dieses Areal jedoch zunehmend zu einem sozialen Problemgebiet mit hoher Kriminalität entwickelt. Demzufolge besteht ein wesentliches Anliegen der Stadt Meßstetten darin, neben einer erfolgreichen Nachnutzung der Kaserne, auch bzw. insbesondere das angrenzende Problemviertel in seinen Strukturen zu reparieren.²⁸⁵

Im Zuge der aktuell hohen Nachfrage hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen wird das Kasernenareal nunmehr als Landeserstaufnahmeeinrichtung für bis zu 1.000 Asylbegehrende genutzt. Hierzu wurde am 1. Oktober 2014 ein Mietvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und dem Land Baden-Württemberg geschlossen. Der Vertrag ist bis zum 31. März 2017 befristet.²⁸⁶ Obwohl auf dem Areal somit derzeit eine Zwischennutzung stattfindet, kann die dadurch gewonnene Zeit genutzt werden, um Entwicklungskonzepte im Hinblick auf potenzielle Zwischen- sowie Nachnutzungen im Anschluss an die derzeitige Nutzung zu erarbeiten.

²⁸⁴ Vgl. Ebenda, S. 48.

²⁸⁵ Vgl. neuland GmbH & Co KG, cdi-Projekte e.K. (2014): Zwischenbericht KonversionsEntwicklungs-Konzept. Konversionsraum Meßstetten, Aulendorf, Friedrichshafen, S. 91.

²⁸⁶ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <http://www.bundesimmobilien.de/7754209/Zollernalbkaserne>, Zugriff: 20.02.2015.

5.4.1.1 Anwendung des Bewertungsmodells

Die Stadt Meßstetten sieht für die Entwicklung der ehemaligen Kaserne langfristig die Entstehung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes vor. Laut Informationen der Stadt werden aktuell im südöstlichen Bereich des Geländes Hallen an eine Firma aus Albstadt, die in der Metallindustrie tätig ist, vermietet.²⁸⁷ Dies lässt auf eine grundsätzliche Eignung von Teilflächen für die Zwischennutzungsart „Gewerbe“ schließen. Inwieweit jedoch auch andere Zwischennutzungen auf dem Areal zu realisieren sind, wird anhand des Bewertungsmodells entsprechend analysiert.

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Konversionsfläche

Zunächst werden die grundlegenden Eigenschaften der Zollernalbkaserne anhand des Bewertungsbogens erfasst. Es werden dabei sowohl die Eigenschaften des Areals, als auch die vorhandenen Ausstattungsmerkmale der Liegenschaft aufgenommen (vgl. Abbildung 57).

Merkmale der Konversionsfläche

²⁸⁷ Vgl. neuland GmbH & Co KG, cdi-Projekte e.K. (2014): Zwischenbericht KonversionsEntwicklungs-Konzept. Konversionsraum Meßstetten, Aulendorf, Friedrichshafen, S. 70.

Abbildung 57: Merkmale der Konversionsfläche „Zollernalbkaserne“*Zollernalbkaserne (Melsstetten)***BASISDATEN (Teil 1: Merkmale der Konversionliegenschaften)**

Flächentypen der Konversionsliegenschaften	Ausstattungsmerkmale
bisherige militärische Nutzungsstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Kasernenanlage (Unterkünfte, Verwaltung, Werkstätten, Sportanlagen) <input type="checkbox"/> Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude <input type="checkbox"/> Militärische Wohnanlagen <input type="checkbox"/> Militärische Übungsplätze <input type="checkbox"/> Depots und Lager <input type="checkbox"/> Sonstige	Größe <i>...56...ha</i>
potenzielle zivile Nutzungsstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude <input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freifläche <u>Besonderheiten:</u>	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtreion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input checked="" type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Bildung von Teilflächen (nach Gebäude-/Nutzungsstruktur): a) <i>Wohnen</i> b) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i> c) <i>Freizeit, Sport</i> d)	Anbindung <input checked="" type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <i>Ringsystem</i> <input type="checkbox"/> Breitband

Eigene Darstellung.

Das Areal befindet sich in einer peripher gelegenen, strukturschwachen Region und verfügt über eine Gesamtgröße von 56 ha. Darüber hinaus ist die Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, da für das Gebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Aufgrund der soeben angesprochenen peripheren Lage ist das Gebiet lediglich über Bundesstraßen erschlossen. Anschluss an den ÖPNV besteht durch eine nahe gelegene Bushaltestelle, die jedoch nicht sehr stark frequentiert wird.

Anhand der Gebäudestrukturen lässt sich erkennen, dass es sich um eine klassische Kasernenanlage handelt, die über entsprechende typische Bebauungsstrukturen, wie Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude, Hallen, Lagergebäude, Sportstätten etc. verfügt (vgl. Abbildung 54). Die Versorgungsinfrastruktur entspricht einem Ringsystem. Die Versorgung der Kaserne erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Derzeit wird über eine Fernwärmeleitung eines benachbarten Landwirts, der die Abwärme seiner Biogasanlage an die Kaserne liefert, die benötigte Energie bereitgestellt.²⁸⁸

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Zwischennutzungen

Auf Grundlage der vorhandenen Gebäudestrukturen können mögliche Zwischennutzungsarten abgegrenzt werden, die sich für das Gebiet eignen können. Hierzu zählen wie folgt:

- Gewerbe und Dienstleistung,
- Wohnen,
- Freizeit und Sport.

Grundeignung

Im Zuge der Grundeignung werden die oben genannten Zwischennutzungsarten näher untersucht. Dies geschieht zunächst mit Hilfe der Eignungsanalyse I (vgl. Abbildung 58).

Wie die Abbildung zeigt, ergibt sich eine Grundeignung für die genannte Zwischennutzungsart. Allerdings kann bereits in dieser Stufe abgeschätzt werden, dass sich dies nicht für die Gesamtfläche darstellt, sondern lediglich für einzelne Teilflächen des Areals, die durch eine entsprechende Bebauungsstruktur geprägt sind. Hierbei handelt es sich insbesondere um den etwa 19,5 ha großen nördlichen Bereich des Areals.

**Potenzielle
Zwischennutzungs-
arten**

**Eignungsanalyse I
„Gewerbe und
Dienstleistung“**

²⁸⁸ Vgl. neuland GmbH & Co KG, cdi-Projekte e.K. (2014): Zwischenbericht KonversionsEntwicklungs-Konzept. Konversionsraum Meßstetten, Aulendorf, Friedrichshafen, S. 68f.

Abbildung 58: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"

Zollernalbkaserne (Melsstetten)

GRUNDEIGNUNG (Ausschlusskriterien)

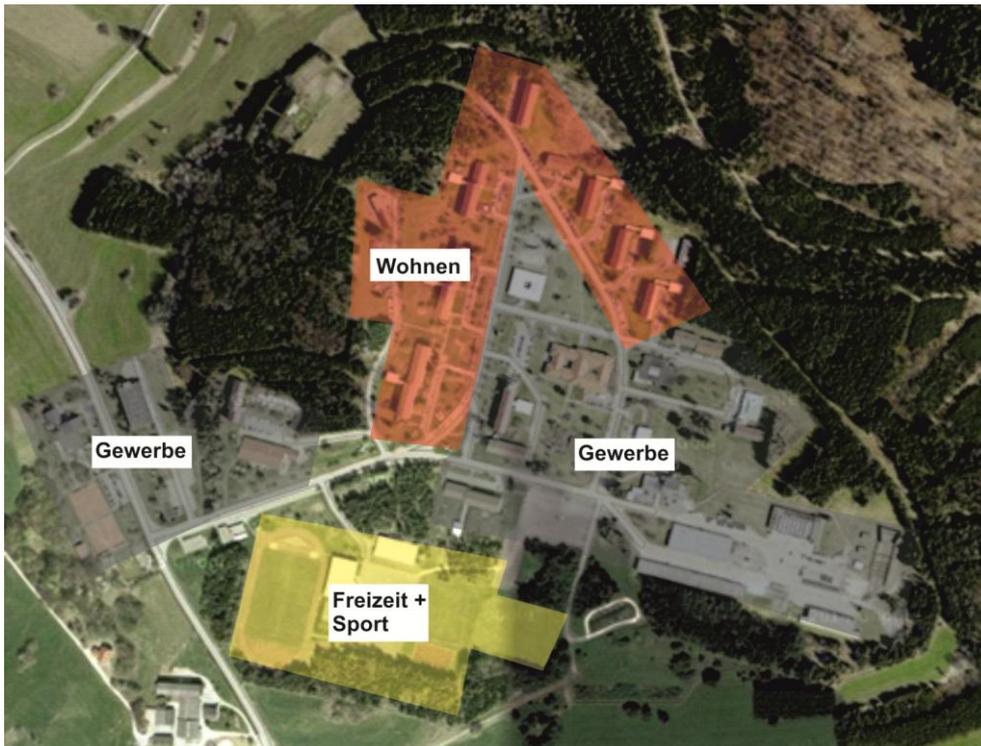
Art der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input checked="" type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input checked="" type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input checked="" type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input checked="" type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: <u> 2 </u> Bezeichnung der Teilfläche(n): a) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i> b) <i>Wohnen ?!</i> c) d)

Eigene Darstellung.

Mögliche Teilflächen nach Zwischennutzungsarten

Die Prüfung der Zwischennutzungsarten „Wohnen“ sowie „Freizeit und Sport“ ergeben ebenfalls eine Grundeignung für bestimmte Teilflächen des Areals. Das Kasernengelände kann demzufolge an dieser Stelle in einzelne Teilbereiche untergliedert werden. Die Teilflächen spiegeln dabei die grundsätzliche Eignung für die vorab geprüften Zwischennutzungsarten wieder. Es ergeben sich somit grundsätzlich geeignete Areale für Wohn-/Gewerbe- sowie Freizeit- bzw. Sportnutzungen. Wie sich diese auf dem gesamten Gelände verteilen, wird anhand von Abbildung 59 deutlich.

Abbildung 59: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen

Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen lässt sich erkennen, dass der größte Flächenanteil auf die Zwischennutzungsart „Gewerbe“ entfällt. Ein weiterer Bereich, vor allem im Norden des Areals eignet sich für eine potenzielle Wohn- oder auch Büronutzung. Im Süden befinden sich ehemalige Sportstätten, die sich entsprechend für eine Nachnutzung als Sport- und Freizeiteinrichtungen anbieten.

Qualifizierte Eignung

Zur Feststellung der Qualifizierten Eignung der vorab als „grundsätzlich geeignete Zwischennutzungsarten“ bewerteten Nutzungen, wird nunmehr die Eignungsanalyse II durchgeführt.

Eignungsanalyse II „Gewerbe und Dienstleistung“

Gewerbe und Dienstleistung

Für die Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“ ergibt sich das auf Abbildung 60 dargestellte Bewertungsergebnis.

Die zur Verfügung stehenden Flächen bzw. Gebäudestrukturen werden dabei als neutral geeignet betrachtet, da passende Flächen/Gebäude vorhanden sind, diese jedoch im Einzelfall individuell, auf die Eignung für die jeweilige Nutzung hin, überprüft werden müssen.

Die periphere Lage in einer strukturschwachen Region lässt sich hingegen als eher ungünstig für die Realisierung von Zwischennutzungen im Bereich des Gewerbes, vor allem im Hinblick auf potenzielle Nachfrager, einstufen. Das Areal ist über eine Bundesstraße an den MIV angebunden, was als neutral für gewerbliche Zwischennutzungen bewertet wird. Ein Anschluss an den ÖPNV müsste hingegen weiter ausgebaut werden und wird daher als ungünstig eingestuft.

Die kleinräumige Lage im Außenbereich von Meßstetten wird, vor allem vor dem Hintergrund entstehender Emissionen, als neutral beurteilt. Die vorhandenen Infrastrukturen sowie Gebäudestrukturen lassen sich als günstig für die Einrichtung von Zwischennutzungen bewerten, da diese nicht neu geschaffen, sondern lediglich wieder in Betrieb genommen werden müssten. Demzufolge werden die Kosten zur Einrichtung der Zwischennutzungen relativ niedrig eingeschätzt und eine schnelle Umsetzung erwartet.

Abbildung 60: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung"

Zollernaltkaserne (Mehstetten)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>B. (Gewerbe-/Bürofläche)</i>		Eignungsanalyse II	
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung	
Merkmale	Bewertung		
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input checked="" type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung	
Lage			
großräumig	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig		
<input type="checkbox"/> Großstadtregion			
<input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort			
<input checked="" type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region			
kleinräumig	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich			
<input type="checkbox"/> Innenbereich			
<input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich			
Anbindung			
MIV			
<input type="checkbox"/> Autobahn	<input type="checkbox"/> günstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße	<input checked="" type="checkbox"/> neutral		
<input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> ungünstig		
ÖPNV			
<input type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> günstig		
<input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> neutral		
	<input checked="" type="checkbox"/> ungünstig		
<input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Infrastruktureinrichtungen			
Versorgungsinfrastruktur			
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> günstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> neutral		
<input checked="" type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> ungünstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Breitband			
Gebäudestruktur und Freiflächen			
<input type="checkbox"/> Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> günstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude	<input type="checkbox"/> neutral		
<input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen	<input type="checkbox"/> ungünstig		
<input type="checkbox"/> Sportanlagen			
<input type="checkbox"/> Freiflächen			
<input type="checkbox"/> Sonderbauten			

Eigene Darstellung.

Unter Anwendung der Bewertungsregel ergibt die Eignungsanalyse II dabei jedoch keine klare Eignung der Teilflächen für Zwischennutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistung. Allerdings bestehen Potenziale, die die Einrichtung einer solchen Zwischennutzungsart nicht ausschließen müssen, sodass die Flächen zunächst in den „Reservepool“ übergehen. Damit können die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt einer entsprechenden Zwischennutzung zugeführt werden.

Die Übernahme in den Reservepool erweist sich auch deshalb als sinnvoll, da bereits im südöstlichen Bereich des Geländes Zwischennutzungen eines Eisenbetriebes stattfinden. Besteht somit auch zukünftig eine weitere Nachfrage lokaler Betriebe, so ergeben sich hier sicherlich weitere Potenziale, die die Realisierung einer Zwischennutzung im Bereich Gewerbe möglich machen. Ergebnissen einer Gewerbeumfrage zufolge, lässt sich zukünftig ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf bei bereits vorhandenen Unternehmen erwarten.²⁸⁹ Tritt dies ein, so kann zu gegebenem Zeitpunkt auf die Fläche im Reservepool zurückgegriffen und eine abschließende, individuell auf die Bedürfnisse einzelner Zwischennutzer abgestimmte Eignungsprüfung durchgeführt werden.

Eine wesentliche Chance liegt darüber hinaus in einer zukünftigen Verstärkung gewerblicher Zwischennutzungen und damit einer dauerhaften Ansiedlung im von der Kommune gewünschten Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet. In diesem Fall sollte von Beginn an eine aktive Einbindung der Zwischennutzer in den Planungsprozess für ein dauerhaftes Nachnutzungskonzept angestrebt werden.

Wohnen

Für die Zwischennutzungsart „Wohnen“ ergibt die Eignungsanalyse II im Ergebnis der Bewertung ebenfalls den Übergang der betreffenden Teilflächen in den „Reservepool“ (vgl. Abbildung 61).

Dies resultiert insbesondere aus der peripheren Lage des Gebietes und der mangelnden verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV. Allerdings würden sich auch hier die vorhandenen Infrastrukturen sowie die bestehenden Gebäude recht schnell für eine Zwischennutzung aktivieren lassen. Unter Durchführung zusätzlicher Maßnahmen (Bsp.: Ausbau der Verkehrsanbindung) können demzufolge die grundsätzlichen Eignungswerte entsprechend verbessert werden. Dies bietet die Möglichkeit die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt ggfs. aus dem Reservepool zu nehmen und in eine geeignete Zwischennutzung zu überführen.

So lässt sich durch den Ausbau der Anbindung an den ÖPNV die Attraktivität für die Einrichtung einer Zwischennutzung im Bereich Wohnen entsprechend steigern. Darüber hinaus könnte die aktuell stattfindende Zwischennutzung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, welche eine Art Sonderform des Wohnens darstellt, genutzt werden, um erste praktische Erfahrungen hinsichtlich der Realisierung einer Wohnnutzung zu sammeln. Ferner könnten Überlegungen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohngebiet „Bueloch“ hinsichtlich einer gewünschten Verstärkung der aktuell vorhandenen Zwischennutzung stattfinden. Damit einhergehend kann gleichzeitig das Imageproblem des Wohnviertels nachhaltig verbes-

²⁸⁹ Vgl. neuland GmbH & Co KG, cdi-Projekte e.K. (2014): Zwischenbericht KonversionsEntwicklungs-Konzept. Konversionsraum Meßstetten, Aulendorf, Friedrichshafen, S. 81.

sert und eine dauerhafte Unterkunftsmöglichkeit für Asylbegehrende geschaffen werden.

Abbildung 61: Eignungsanalyse II für "Wohnen"

Zollernaltkaserne (Melsstetten)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Wohnen (Studenten-/Asylantenheime, Sozialwohnungen, etc.)

Eignungsanalyse II der TeilflächeA. (Wohnen).....		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input checked="" type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input checked="" type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Freizeit und Sport

Eignungsanalyse II „Freizeit und Sport“

Hinsichtlich der Eignung der Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ ergibt sich im Zuge der Eignungsanalyse II das folgende Bild (vgl. Abbildung 62).

Abbildung 62: Eignungsanalyse II für "Freizeit und Sport"

Zollernaltkaserne (Mebstetten)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche ...C... (Freizeit und Sport)...		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input checked="" type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input checked="" type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

In diesem Fall erweisen sich nahezu alle Merkmale als neutral oder sogar günstig geeignet für die Einrichtung der entsprechenden Zwischennutzungsart. Lediglich der derzeit nur gering ausgebaute Anschluss an das ÖPNV-System wird als ungünstig eingestuft, da dieser insbesondere bei Veranstaltungen oder bei öffentlichen Freizeiteinrichtungen im Hinblick auf den zu erwartenden Besucherverkehr eine wichtige Rolle einnimmt. Im Gesamten ergibt die Analyse dennoch eine potenzielle Eignung der Teilfläche für die Einrichtung einer Zwischennutzung aus dem Bereich Freizeit und Sport.

Konfliktanalyse

Nachdem die Eignungsanalyse II für die Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ erfolgreich durchlaufen wurde, geht diese in die anschließende Konfliktanalyse über. Hierbei werden insbesondere potenzielle Konflikte mit Planungszielen und -vorstellungen der Kommune beleuchtet. Abbildung 63 zeigt die jeweiligen Konflikte und deren Bewertung auf.

**Konfliktanalyse
„Freizeit und Sport“**

Abbildung 63: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"

Zollernaltkaserne (Mehstetten)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche <i>c. (Freizeit und Sport)</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>2</u> Gesamtpunkte	<input type="checkbox"/> Ausschluss
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Reservepool
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		<input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>Planung von Gewerbeflächen</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Teilbetriebnahme einzelner Gebäude unsicher</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Wie die Abbildung verdeutlicht, treten in zwei Bereichen mögliche Konflikte auf. Hierbei können bei einer späteren Integration der Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ in bestehende oder geplante Nachnutzungskonzeptionen Konflikte entstehen. Dies wird vor allem vor dem Hintergrund eines gewünschten Gewerbegebietes durch die Stadt Meßstetten kritisch beleuchtet. Für diesen Fall wäre eine Vereinbarkeit von Sport- oder Freizeiteinrichtungen mit angrenzendem Gewerbe zu prüfen. Des Weiteren wäre abschließend zu klären, inwieweit und ob überhaupt eine Teilbetriebnahme der vorhandenen Sportstätten möglich erscheint, vor allem vor dem Hintergrund des bestehenden Versorgungssystems (Ringsystem).

Aufgrund der befürchteten Konflikte wird von einer direkten Nutzungsempfehlung der Flächen für Freizeit- und Sporteinrichtungen zunächst abgesehen. Allerdings werden die vorhandenen Eignungskriterien in den Reservepool übernommen. Auf diese Weise bietet sich für die Stadt Meßstetten die Möglichkeit, bei konkreten Anfragen potenzieller Zwischennutzer eine erneute Prüfung der Teilfläche für den individuellen Verwendungszweck durchzuführen und die entsprechende Zwischennutzung ggfs. mit Hilfe von ergänzenden Auflagen zuzulassen.

5.5.1.2 Gesamtbewertung

Zusammenfassend kommt die Eignungsprüfung der einzelnen Zwischennutzungsarten für bestimmte Teilflächen zu dem Ergebnis, dass bei allen drei geprüften Zwischennutzungsarten (Gewerbe und Dienstleistung, Wohnen, Freizeit und Sport) eine Grundeignung vorhanden ist (vgl. Abbildung 64). Allerdings lassen sich in allen Fällen auch Bedenken bzw. Konflikte hinsichtlich der Realisierung der jeweiligen Nutzungen anführen. Dies führt letztlich dazu, dass für alle drei Zwischennutzungen keine direkten Nutzungsempfehlungen ausgesprochen werden, sondern diese in den Reservepool der Stadt übergehen.

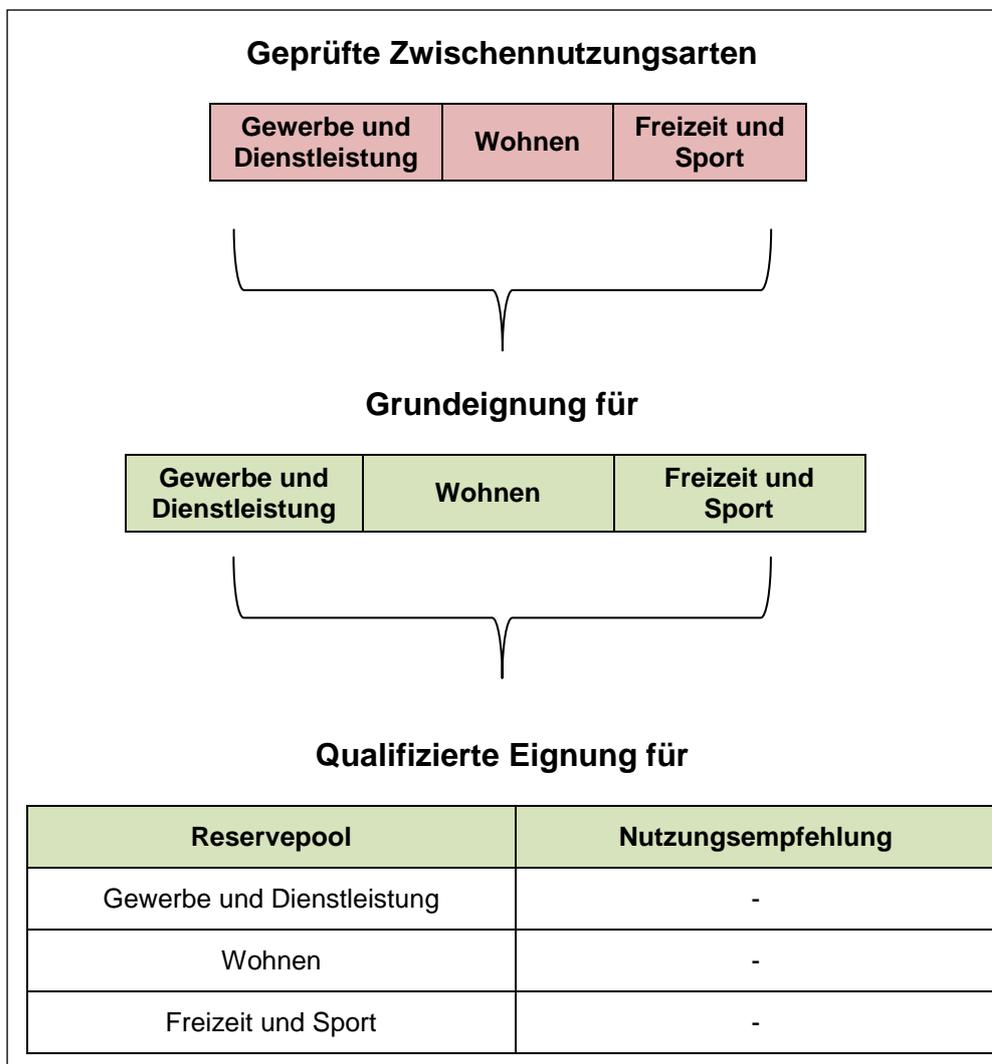
Mit Hilfe des angewandten Bewertungsmodells bietet sich für die Stadt Meßstetten nunmehr die Möglichkeit, auf potenzielle Anfragen von Zwischennutzern entsprechend reagieren zu können und die Realisierung nicht geeigneter Zwischennutzungsarten von Anfang an auszuschließen.

Darüber hinaus wäre in diesem speziellen Fall zu prüfen, inwieweit sich eine Zwischennutzung „Wohnen“ im Anschluss an die von 2014 bis 2016 bestehende Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge realisieren lässt, bzw. ob hierfür eventuell eine Verlängerung ansteht und demzufolge in Laufe der nächsten Jahre unter Umständen gar keine konkrete Nachfrage nach anderen Zwischennutzungen besteht. Ebenso wird das an die Kaserne angrenzende Wohngebiet „Bueloch“ als Problemviertel wahrgenommen und soll im Zuge eines Sanierungsprogrammes entsprechend entwickelt werden. Auch hier wäre zu prüfen, inwieweit die Wohngebäude der Kaserne in die Entwicklung des angrenzenden Gebietes mit einbezogen werden können,

bspw. zur Durchführung von Bürgerveranstaltungen, Seminaren, Schulungen, Umsiedlung der Bewohner während der Sanierung der Gebäude, etc.

Ferner wird empfohlen, bei der Realisierung von Zwischennutzungen stets darauf zu achten, dass sich diese im Einklang mit den dauerhaften Entwicklungszielen der Kommune befinden. Auf diese Weise können sich mit Hilfe richtig platzierter Zwischennutzungen bereits während der Planungsphase Chancen der gewünschten Verstetigung einer qualitativ hochwertigen Nutzung und damit einer dauerhaften Ansiedlung von Betrieben auf dem Areal ergeben.

Abbildung 64: Ergebnisse der Gesamtbewertung



Eigene Darstellung.

Konversion in Heidelberg

5.4.2 Standort B – Heidelberg – Patrick-Henry-Village

Die Stadt Heidelberg bildet mit den Städten Mannheim und Schwetzingen das Kerngebiet der heutigen Metropolregion Rhein-Neckar.²⁹⁰ Sie zählt etwa 150.000 Einwohner und verfügt mit ihrem Universitätssitz sowie weiteren Einrichtungen über einen bedeutenden Wissenschafts- und Forschungssektor. Darüber hinaus gilt sie als entwicklungsstarker Wirtschaftsstandort und hält eine wichtige Bedeutung für die gesamte Metropolregion inne.²⁹¹

Im Juni 2010 haben die amerikanischen Gaststreitkräfte die Aufgabe ihrer Standorte in Heidelberg bis zum Jahr 2015 bekanntgegeben. Damit stehen nun Flächen von ca. 200 ha der Konversion zur Verfügung. Dies entspricht in etwa der doppelten Größe der Heidelberger Altstadt. Es handelt sich dabei um insgesamt fünf ehemalige Militärflächen der US-Armee, die sich allesamt südlich des Neckars, über die Stadtteile Kirchheim, Südstadt und Rohrbach erstrecken:

• Patrick Henry Village	97,2 ha
• Campbell Barracks + Mark Twain Village	43,3 ha
• Airfield	15,6 ha
• Patton Barracks	14,8 ha
• Hospital	9,3 ha. ²⁹²

Die Entwicklung einzelner Standorte, wie beispielsweise die zivile Nachnutzung des Mark Twain Villages, wurde von Seiten der Stadt bereits in Angriff genommen. Hier befindet sich derzeit der Bebauungsplan in der Aufstellungsphase. Jedoch konnte sich die Stadt bis dato nicht um eine Nachnutzung aller Flächen kümmern, sodass auch hier Ideen und Pläne hinsichtlich eines sinnvollen und nachhaltigen Umgangs mit der enormen Größe der freiwerdenden Flächen gefragt sind. An dieser Stelle soll nun die vorliegende Arbeit einen Beitrag leisten, die Entwicklung der Flächen mit Hilfe geeigneter Zwischennutzungen zu unterstützen und zu fördern. Als Fläche zur Anwendung des entwickelten „Bewertungsmodells zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften“ wird hierbei das ehemalige Patrick-Henry-Village gewählt. Dies wird im Folgenden näher erläutert.

Standortmerkmale

Das Patrick-Henry-Village wurde im Jahr 1947 als amerikanische Wohnsiedlung mit zahlreichen sozialen sowie kommerziellen Einrichtungen gegründet. Es handelt sich demzufolge um einen nahezu autarken Stadtteil, der sich auf dem Gemarkungsgebiet des Heidelberger Stadtteils Kirchheim befindet und Platz für bis zu 8.000 Menschen bietet. Mit einer Fläche von insgesamt 97,2 ha entspricht das Gebiet in etwa der Größe der Altstadt Heidelbergs, die sechs Kilometer entfernt liegt.

²⁹⁰ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011): Konversion und mehr. Chancen für Investitionen. Wohn- und Gewerbeimmobilien im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, Karlsruhe, S. 3.

²⁹¹ Vgl. Internetauftritt der Stadt Heidelberg; aufgerufen unter: <http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Leben/Heidelberg+in+Zahlen.html>, Zugriff: 18.11.2014.

²⁹² Vgl. Stadt Heidelberg (2011): Konversion in Heidelberg – Den Wandel gestalten, Heidelberg, S. 6.

Die Siedlung wird über drei Zufahrten erschlossen und bietet einen direkten Anschluss an die Autobahn A5, die Speyerer Straße sowie den Grasweg. Darüber hinaus besteht eine Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr, die über eine Busverbindung zur Innenstadt gewährleistet wird (vgl. Abbildung 65).

Abbildung 65: Lage des Patrick-Henry-Villages



Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Die ehemalige militärische Wohnanlage verfügt über eine bebaute Fläche von knapp 28 ha, auf welcher sich 448 Gebäude unterschiedlicher Bautypologien befinden. Bei 301 Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude in Form von Zeilenbauweise sowie einzelnen Einfamilien- und Doppelhäusern.²⁹³ Des Weiteren befinden sich auf der Fläche diverse soziale sowie Bildungseinrichtungen, die eine typische amerikanische Kleinstadt charakterisieren. Hierzu zählt unter anderem ein Kindergarten, eine Elementary, Middle- und Highschool (entspricht Grund-, Realschule und Gymnasium in Deutschland), Sporteinrichtungen, ein Einkaufszentrum, eine Kirche sowie ein Kino.²⁹⁴

Gebäude- und Nutzungsstruktur

²⁹³ Vgl. Stadt Heidelberg (2011): Konversion in Heidelberg – Den Wandel gestalten, Heidelberg, S. 6.

²⁹⁴ Vgl. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011): Konversion und mehr. Chancen für Investitionen. Wohn- und Gewerbeimmobilien im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, Karlsruhe, S. 21.

5.4.2.1 Anwendung des Bewertungsmodells

Hilfestellung für die Kommune

Da die Stadt Heidelberg im Zuge ihrer städtebaulichen Planungen noch kein vollständiges Nachnutzungskonzept für den Standort entwickelt hat, bietet dies eine ideale Ausgangslage, um das im Zuge der vorliegenden Forschungsarbeit erarbeitete Modell zur Bewertung geeigneter Zwischennutzungen für die Konversionsfläche entsprechend anzuwenden. Auf diese Weise erhält die Stadt Heidelberg eine erste, grundlegende Vorstellung darüber, welche Zwischennutzungen auf dem Areal, ohne größere Aufwendungen, relativ zeitnah realisiert werden könnten. Aus diesen Erkenntnissen ergeben sich Chancen, den sich ansonsten abzeichnenden Leerstand der Gebäude sowie deren baulichen Verfall etc. zu verhindern. Zudem kann die Stadt durch die Zulassung von Zwischennutzungen auf dem Gebiet Einnahmen generieren, die wiederum zu einer Senkung der laufenden Unterhaltungskosten für das Areal führen können.

Unterbringung von Flüchtlingen

Die aktuelle Flüchtlingsthematik hat sich ferner auch auf das Patrick-Henry-Village ausgeweitet. So wurde hier bereits im November 2014 eine so genannte „Bedarfsorientierte Erstaufnahmeeinrichtung“ für das Land Baden-Württemberg eingerichtet. Die Einrichtung dient insbesondere zur vorübergehenden Entlastung der Einrichtung in Karlsruhe und bietet Platz für bis zu 2.000 Menschen. Zu diesem Zweck stellt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die benötigten Gebäude der Stadt mietzinsfrei zur Verfügung.²⁹⁵

Die Kommune hat nun, über die aktuelle Zwischennutzung einer Erstaufnahmeeinrichtung hinaus, mit Hilfe der durch das Bewertungsmodell identifizierten temporären Nutzungen für das Patrick-Henry-Village die Möglichkeit, einerseits auf potenzielle Anfragen von Zwischennutzern reagieren zu können, andererseits kann sie auch explizit einzelne Nutzer auf deren Interesse hin akquirieren. Neben der reinen kurzfristigen Betrachtung der Zwischennutzung (bis zum Eintritt der dauerhaften Nutzung), soll diese mit zukünftigen Vorstellungen im Hinblick auf die langfristige Entwicklung des Areals abgestimmt werden. Hierfür sind Gespräche mit zuständigen Mitarbeitern der Stadt Heidelberg unerlässlich. Auf diese Weise kann die Zwischennutzung bereits jetzt aktiv zu nachhaltigen Entwicklung beitragen und später sogar zu einem festen Bestandteil der Nachnutzungskonzeption werden.

²⁹⁵ Vgl. Internetauftritt der Rhein-Neckar-Zeitung; aufgerufen unter: http://www.rnz.de/nachrichten/heidelberg_artikel,-Die-ersten-Fluechtlinge-sind-im-Patrick-Henry-Village-eingezogen-_arid,68102.html, Zugriff: 10.04.2015.

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Konversionsfläche

In einem ersten Schritt werden die Eigenschaften der Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“ mit Hilfe des dafür vorgesehenen Bewertungsbogens erfasst. Hierbei werden sowohl grundlegende Flächencharakteristiken, als auch spezielle Ausstattungsmerkmale der Liegenschaft aufgenommen (vgl. Abbildung 66).

Merkmale der Konversionsfläche

Abbildung 66: Merkmale der Konversionsfläche „Patrick-Henry-Village“

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

BASISDATEN (Teil 1: Merkmale der Konversionliegenschaften)

Flächentypen der Konversionsliegenschaften	Ausstattungsmerkmale
<p>bisherige militärische Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kasernenanlage (Unterkünfte, Verwaltung, Werkstätten, Sportanlagen) <input type="checkbox"/> Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude <input checked="" type="checkbox"/> Militärische Wohnanlagen <input type="checkbox"/> Militärische Übungsplätze <input type="checkbox"/> Depots und Lager <input type="checkbox"/> Sonstige 	<p>Größe ..97,2..ha <i>(2,7 ha davon bebaut)</i></p> <p>Lage</p> <p>großräumig</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region <p>kleinräumig</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
<p>potenzielle zivile Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freifläche <p><u>Besonderheiten:</u> <i>Schulen, Einkaufszentrum, Hotel, Kirche, Tankstelle, soziale Einrichtungen</i></p>	<p>Anbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> MIV <input checked="" type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input checked="" type="checkbox"/> ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
<p>Bildung von Teilflächen (nach Gebäude-/Nutzungsstruktur):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>Wohnen</i> b) <i>Freizeit, Sport</i> c) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i> d) <i>Bildung, Soziales</i> 	<p>Infrastruktureinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <i>Ringsystem</i> <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband

Eigene Darstellung.

Die Konversionsfläche verfügt über eine Gesamtgröße von etwa 97,2 ha, wovon 27,7 ha bebaut sind. Der übrige Anteil zeichnet sich durch Grün- und Freiflächen aus. Als Bestandteil des Heidelberger Stadtteils Kirchheim gehört das Gebiet zur Großstadtreion Heidelberg, befindet sich jedoch bauplanungsrechtlich gesehen im Außenbereich zur weiteren Siedlungsfläche. Hinsichtlich der Verkehrserschließung besteht derzeit sowohl durch den MIV, als auch den ÖPNV eine direkte Anbindung. Das Gebiet wird ebenso über die Autobahn und die Bundesstraße sowie eine Busverbindung mit dem Zentrum Heidelbergs verbunden.

Wie die Abbildung weiter zeigt, handelt es sich bei der Konversionsfläche um eine klassische militärische Wohnanlage, die aufgrund ihrer vorhandenen Nutzungs- und Gebäudestruktur die Charakteristik einer typischen Kleinstadt aufweist. Demzufolge sind auf dem Gelände Wohngebäude (301 insgesamt) in Form von Einfamilien- (63) und Doppelhäusern (4) vorzufinden, die im klassischen amerikanischen „Vorstadtstil“ erbaut wurden. Die überwiegende Anzahl der Wohngebäude (234) stellt sich jedoch in Form einer typischen Zeilenbauweise dar. Neben den aufgezeigten Wohngebäuden verfügt das Areal über sämtliche Infrastruktureinrichtungen, die zur Versorgung des täglichen Bedarfs der Bewohner notwendig sind. So bestehen unter anderem diverse Bildungseinrichtungen, wie Kindergarten und Schulen; Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Einkaufszentrum, Kirche und verschiedene soziale Institutionen.

Im Hinblick auf die bestehende Versorgungsinfrastruktur lässt sich erkennen, dass es sich hierbei um das typische Ringsystem handelt, welches bei den meisten Militäranlagen zum Einsatz kommt. Über den Zustand bzw. die Möglichkeiten zur erneuten Inbetriebnahme des Systems müssen konkrete Untersuchungen durchgeführt werden. Bei den typischen Ringsystemen ergibt sich häufig die Problematik, dass ausschließlich eine Versorgung der gesamten Anlage möglich ist. Demzufolge ist eine Teilinbetriebnahme einzelner Flächen bzw. Gebäude oftmals technisch nur schwer bis gar nicht zu realisieren.

Das Vorhandensein der dargestellten Gebäudetypologien und Nutzungsstrukturen lässt bereits an dieser Stelle eine erste, mögliche Einteilung des Gebietes in Teilflächen zu. Hierbei ergeben sich vier potenzielle Teilflächen, gemäß den vorhandenen Nutzungsstrukturen:

- Wohnen,
- Freizeit und Sport,
- Gewerbe- und Büro,
- Bildung, Soziales.

Potenzielle Zwischennutzungs- arten

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Zwischennutzungen

Die soeben dargestellte Teilflächenbildung des gesamten Areals, welche sich aus der bisherigen Nutzungsstruktur ableiten lässt, kann ferner als erste Grundlage dienen, aus der Anzahl der vorhandenen Zwischennutzungsarten jene für eine Bewertung auszuwählen, die aufgrund ihrer Gebäude- und Nutzungsansprüche für die gebildeten Teilbereiche grundsätzlich geeignet erscheinen. Es werden somit die folgenden Zwischennutzungsarten mit in das Bewertungsmodell aufgenommen:

- Gewerbe und Dienstleistung,
- Wohnen,
- Mischnutzung,
- Kunst und Kultur,
- Freizeit und Sport,
- Soziale Einrichtungen.

Grundeignung

Im Zuge der Grundeignung gehen die ausgewählten Zwischennutzungsarten zunächst in die Eignungsanalyse I ein. Im Falle der Zwischennutzung „Gewerbe und Dienstleistung“ werden alle notwendigen Kriterien erfüllt, sodass diese anschließend in die Restriktionsanalyse übergeht. Auch hier stehen keine Ausschlusskriterien entgegen, sodass sich die Fläche für die Zwischennutzungsart als grundsätzlich geeignet darstellt. Allerdings betrifft dies nicht das gesamte Areal, sondern lediglich Teilbereiche, insbesondere ehemalige Technikgebäude sowie Wohngebäude, die zu Gewerbe- und Bürozwecken umgenutzt werden können (vgl. Abbildung 67).

Grundeignung

Abbildung 67: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

GRUNDEIGNUNG (Ausschlusskriterien)

Art der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<p><input checked="" type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe</p> <p><input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand</p> <p><input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand</p>	<p><input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete</p> <p><input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete</p> <p><input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete</p> <p><input type="checkbox"/> Altlasten</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge</p> <p><input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz</p> <p><input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete</p> <p><input type="checkbox"/> Wald</p> <hr/> <p>Kommunale Ebene</p> <p><input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar</p> <p><input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar</p>	<p>Eignung für Gesamtfläche</p> <p><input type="checkbox"/> ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p>Eignung für abgegrenzte Teilflächen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja</p> <p><input type="checkbox"/> nein</p> <p>Anzahl geeigneter Teilflächen: <u> 2 </u></p> <p>Bezeichnung der Teilfläche(n):</p> <p>a) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i></p> <p>b) <i>Wohnen?! </i></p> <p>c)</p> <p>d)</p>

Eigene Darstellung.

Ein ähnliches Bild ergibt auch die Analyse der Zwischennutzungsarten „Wohnen“, „Freizeit und Sport“ sowie „soziale Einrichtungen“. Hier lassen sich auf ausgewählten Teilbereichen des Patrick-Henry-Villages die einzelnen Zwischennutzungen im Schwerpunkt realisieren. In allen Fällen kann demzufolge eine Grundeignung festgestellt werden.

Lediglich die Zwischennutzungsart „Kunst und Kultur“ wird an dieser Stelle nicht vertiefend betrachtet, da sich hierfür keine geeigneten Gebäudestrukturen auf dem Areal befinden, um beispielsweise großflächige Künstlerateliers oder Großveranstaltungen effektiv betreiben zu können.

Ebenso werden den übrigen Zwischennutzungsarten, ersten Einschätzungen zufolge, höhere Wahrscheinlichkeiten bzw. Nachfragen zur Realisierung auf dem Areal zugesprochen, als dies im Bereich „Kunst und Kultur“ der Fall ist. Dies lässt sich vor allem an dem bereits vorhandenen, vielfältigen Kunst- und Kulturangebot in der Stadt erkennen. Heidelberg wurde im Jahr 2014 aufgrund der bestehenden Angebotsstruktur sogar als bisher einzige Stadt in Deutschland der Titel „UNESCO city of literature“ verliehen.²⁹⁶

Eine Einwohnerbefragung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses aus dem Jahr 2014 ergibt weiterhin, dass nahezu 80 Prozent der Bevölkerung mit dem kulturellen Angebot und dessen Qualität in Heidelberg sehr zufrieden sind. Im Vergleich zum Ausbau des Kunst- und Kulturangebotes sieht die Heidelberger Bevölkerung beispielsweise in der Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum eine weitaus größere Notwendigkeit.²⁹⁷

Die Stadt Heidelberg legt dennoch im Zuge ihrer zukünftigen Entwicklungsziele und -konzepte ebenfalls ein Augenmerk auf die Weiterentwicklung des kulturellen Bereichs. Zu diesem Themenfeld wurden im Zuge von Bürgerveranstaltungen, Workshops, etc. zahlreiche Ideen eingebracht, die auf den Konversionsflächen in Heidelberg von Seiten der Bevölkerung gewünscht werden.²⁹⁸

Dies soll somit nicht ausschließen, dass kleinteilige Strukturen wie Start-Up Unternehmen, bspw. in Form eines kleinen Ateliers oder kreativer Kleinunternehmen, integriert werden können. In diesen Fällen können geeignete Flächen im Bereich der Zwischennutzung „Gewerbe und Dienstleistung“ sicherlich eine entsprechende Realisierung erfahren und zu einem gesunden Mix an Gewerbeeinrichtungen beitragen.

²⁹⁶ Vgl. Internetauftritt der Stadt Heidelberg; aufgerufen unter: <http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Erleben/Kultureinrichtungen.html>, Zugriff: 12.05.2015.

²⁹⁷ Vgl. Internetauftritt der Stadt Heidelberg; aufgerufen unter: http://www.heidelberg.de/hd,Lde/15_04_2015+Heidelberg_Studie+2014_+80+Prozent+sind+mit+Kultur+angebot+in+der+Stadt+zufrieden.html, Zugriff: 12.05.2015; vgl. hierzu auch: Stadt Heidelberg (2015): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 – Leitlinien und Ziele, Heidelberg.

²⁹⁸ Vgl. Stadt Heidelberg (2012): Konversion in Heidelberg. Den Wandel gestalten. Phase 1 – von der Idee zum Leitbild, Heidelberg, S. 34.

Die mögliche, räumliche Verteilung der grundsätzlich geeigneten Zwischennutzungsarten für die vorliegende Konversionsfläche stellt sich dabei wie folgt dar:

Abbildung 68: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen



Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Der größte Flächenanteil entfällt demnach auf die Zwischennutzung „Wohnen“, da die überwiegenden Gebäudestrukturen sowohl aus ehemaligen Wohngebäuden in Form von Zeilenbauweise, als auch Einfamilien- und Doppelhäusern bestehen. Daneben ergeben sich einzelne Flächen für „Freizeit und Sport“, auf denen sich derzeit Sportplätze sowie Sporthallen befinden. „Gewerbe- und Büroflächen“ bieten sich vor allem im nördlichen Bereich des Areals an. An dieser Stelle befanden sich bis dato eine Polizeidienststelle, Gewerbeeinrichtungen sowie Wohngebäude in Zeilenbau-

**Mögliche Teilflächen
für Zwischen-
nutzungen**

weise. Diese könnten, aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gewerbeareals auch durchaus als Dienstleistungs- bzw. Büroflächen nachgenutzt werden. Auf den übrigen Flächen bestehen soziale Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten und ein Krankenhaus. Diese könnten in ihrer ursprünglichen Nutzung beibehalten und somit weiterhin als soziale Betriebe erhalten werden.

Qualifizierte Eignung

Zur Prüfung der Qualifizierten Eignung der jeweiligen Zwischennutzungen für die Konversionsfläche wird nun die Eignungsanalyse II durchgeführt. Für die Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“ ergibt sich dabei die in Abbildung 68 dargestellte Bewertung.

Gewerbe und Dienstleistung

Die für diese Zwischennutzungsart zur Verfügung stehende Fläche bzw. die Gebäudestrukturen werden zunächst als neutral geeignet für die Realisierung einer Zwischennutzung betrachtet. Dies muss jedoch letztlich im Einzelfall und in Abhängigkeit der Größe und Strukturen der einzelnen Zwischennutzer entsprechend final bewertet werden.

Hinsichtlich der Lage der Fläche in der Großstadtregion Heidelberg und dem Außenbereich ergibt sich eine günstige Bewertung für die Einrichtung von Gewerbebetrieben, von denen Emissionen zu erwarten sind. Hierdurch wird die Gefahr der Störung von Nachbarnutzungen gemindert. Allerdings sind an dieser Stelle auch interne Lärmprobleme auf der Konversionsfläche zu berücksichtigen. Sollen demzufolge unterschiedliche Zwischennutzungsarten auf dem Areal parallel realisiert werden, so sollte es sich ausschließlich um „nicht störendes Gewerbe“ handeln, um unmittelbare Beeinträchtigungen anderer Zwischennutzungen (Bsp. Wohnen) zu vermeiden.

Die vorhandene Anbindung an die Autobahn sowie die Bundesstraße und die direkte Verbindung in die Innenstadt erweisen sich ebenfalls als günstig für den anfallenden Zuliefer-/Besucherverkehr von Unternehmen. Darüber hinaus stellt sich die bestehende Busverbindung in die Innenstadt als neutrale „Zusatzoption“ dar, die beispielsweise von Mitarbeitern sowie vom Besucherverkehr ohne eigenes Kfz genutzt werden kann. Diese sollte bei einer entsprechenden Zwischennutzung jedoch weiter ausgebaut und damit die Verbindung des ÖPNV Angebots in das Zentrum Heidelbergs gestärkt werden.

Als grundlegende Voraussetzung zur Einrichtung der Zwischennutzungen gilt ferner das Vorhandensein einer intakten Versorgungsinfrastruktur. Diese wird auf dem Gelände bei einer möglichen Teilinbetriebnahme vorausgesetzt und wird daher als förderlich für die Realisierung der Zwischennutzungen im Bereich Gewerbe/Büro eingestuft. Die Anwendung der im Zuge des Modells festgelegten Bewertungsregel ergibt dabei das klare Ergebnis einer „potenziellen Eignung der Zwischennutzungsart für die vorliegende

Eignungsanalyse II „Gewerbe und Dienstleistung“

Teilflächen des Patrick-Henry-Villages. Dies wird auch in Abbildung 69 im Ergebnis der Bewertung zur Eignungsanalyse II entsprechend deutlich.

Abbildung 69: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>.G. (Gewerbe-/Bürofläche).</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input checked="" type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude <input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Konfliktanalyse „Gewerbe und Dienstleistung“

Nach erfolgreichem Durchlaufen der Eignungsanalyse II werden die Teilflächen anschließend mittels der Konfliktanalyse einer letzten Prüfung unterzogen. An dieser Stelle werden insbesondere Konflikte mit Nachbarschaften, Beeinträchtigungen umliegender Bebauungen sowie deren Vereinbarkeit mit den bestehenden Planungsvorstellungen der Stadt Heidelberg geprüft. Dies macht die folgende Abbildung deutlich:

Abbildung 70: Konfliktanalyse "Gewerbe + Dienstleistung"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche ... <i>(Gewerbe-/Bürofläche)</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>7</u> Gesamtpunkte	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Ausschluss	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Reservepool	
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Es lässt sich erkennen, dass weder in Bezug auf potenziell auftretende Emissionen, noch hinsichtlich der aktuellen Planungen der Gemeinde, Konflikte durch die Realisierung einer Zwischennutzung aus dem Bereich „Gewerbe und Büro“ zu erwarten sind, sofern ausschließlich gewerbliche Nutzungen auf der Fläche realisiert werden bzw. nicht störendes Gewerbe mit anderen Zwischennutzungen zu vereinbaren ist. Demzufolge können für die abgegrenzten Teilflächen Nutzungsempfehlungen ausgesprochen wer-

den. Die abschließende verbal-argumentative Bewertung kann in diesem Fall als unkritisch bzw. sogar förderlich für die Eignung der Zwischennutzungsart auf der betreffenden Fläche ausfallen (vgl. Abbildung 71).

Abbildung 71: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Gewerbe und Dienstleistung"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input checked="" type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

Insofern kann die Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“ auf jeden Fall bei etwaigen Nachfragen potenzieller Zwischennutzer Verwendung finden. Darüber hinaus können die Flächen, abhängig von den individuellen Voraussetzungen, ebenso für eine konkrete Ansprache möglicher Nutzer durch die Stadt eingesetzt werden. Dies muss jedoch, wie bereits erwähnt, im Einzelfall geregelt werden und hängt von den Bedingungen/Anforderungen des konkreten Zwischennutzers und deren tatsächlicher Vereinbarkeit mit den Merkmalen der Konversionsfläche ab.

Wohnen

Die im Zuge der Prüfung der Grundeignung des Areals für die Zwischennutzung „Wohnen“ identifizierten Teilflächen werden nunmehr der weiterführenden, qualifizierten Eignungsprüfung unterzogen. Hierbei wird deutlich, dass sich die Flächen, aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale und der vorhandenen Gebäudestrukturen, sehr gut für eine Nachnutzung Wohnen eignen. Dies resultiert überwiegend aus der Tatsache, dass die besagten Gebäude auch während der militärischen Nutzung als Wohngebäude fungierten. Abbildung 72 macht hierbei die Bewertung der jeweiligen Merkmale deutlich.

Eignungsanalyse II „Wohnen“

Abbildung 72: Eignungsanalyse II für "Wohnen"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg) !

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Wohnen (Studenten-/Asylantenheime, Sozialwohnungen, etc.)

Eignungsanalyse II der TeilflächeA. (Wohnen).....		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input checked="" type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Nahezu alle Merkmale werden für die Zwischennutzung Wohnen als günstig eingestuft. So gelten die Lage in der Großstadtregion sowie die Anbindung an das bestehende ÖPNV Netz und damit die Verbindung in die Innenstadt Heidelbergs als wesentliche Vorteile im Hinblick auf die Realisierung vorübergehender Wohnnutzungen. Die Einrichtung von Studentenwohnheimen könnte hierbei als mögliche Wohnform in Frage kommen. Diese wurden bereits im Jahr 2011 auf der militärischen Konversionsfläche „Mark Twain Village“ in Heidelberg realisiert. Das Studentenwerk hat hierfür einen Mietvertrag über 10 Jahre mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben geschlossen.²⁹⁹ Da die Nachfrage nach studentischem Wohnen jedoch weiterhin besteht, würde es sich somit auch auf dem Patrick-Henry-Village anbieten studentische Wohnheime einzurichten. In diesem Zusammenhang stellt das Vorhandensein der Sportanlagen sowie diverser Freizeiteinrichtungen eine zusätzliche Attraktivitätssteigerung dar. Sie sollten demzufolge mit in die Zwischennutzungskonzeption integriert werden. Auf diese Weise könnte eine ganz neue „Studentenstadt“ entstehen, die trotz der sich etwas außerhalb befindlicher Lage, die Versorgung der Studenten sicherstellt.

Aufgrund dessen wird der Lage des Areals im Außenbereich von Heidelberg ein neutraler Wert zugeordnet. Für Studenten bieten sich kurze, direkte Wege zur Universität an, allerdings können in diesem Fall die etwas abgelegene Lage durch vorhandene, attraktive Infrastruktureinrichtungen entsprechend ausgeglichen werden. Zumal eine Anbindung an den ÖPNV besteht und damit auch die Verbindung zur Innenstadt sowie zur Universität gegeben ist bzw. z.B. mit einer Stadtbahn ausgeweitet werden kann.

Ergänzend dazu wurde aufgrund der hohen Nachfrage an Flüchtlingsunterkünften die Einrichtung von vorübergehenden Wohnungen für Asylbewerber beschlossen. Hierfür bieten sich neben den ehemaligen Wohngebäuden auch die sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Krankenhaus für erste Aufnahmestationen bzw. zur Durchführung von Untersuchungsmaßnahmen der Flüchtlinge an. Deren Notwendigkeit bzw. Dauer der Inanspruchnahme muss ferner anhand erwarteter Migrantenzahlen und der Auslastung bereits zur Verfügung stehender Unterbringungsmöglichkeiten für das Bundesland Baden-Württemberg entsprechend geprüft werden. Das Patrick-Henry-Village wurde demzufolge im Dezember 2014 zunächst als „Winternotquartier“ für Flüchtlinge eingerichtet, sollte ursprünglich auch bereits im Frühjahr 2015 wieder geschlossen werden. Aufgrund der zunehmenden Nachfrage hat die Stadt Heidelberg jedoch den Beschluss gefasst, eine so genannte „bedarfsorientierte Erstaufnahmeeinrichtung“ bis mindestens 30. April 2016 für 2.000 Flüchtlinge einzurichten.³⁰⁰

Ferner wäre ebenso die Kombinierbarkeit mit anderen Zwischennutzungen, wie beispielsweise studentischen Einrichtungen, auf dem Areal näher zu

²⁹⁹ Vgl. Internetauftritt der Universität Heidelberg; aufgerufen unter: http://www.uni-heidelberg.de/md/journal/2013/12/20131115_pm_einzug_studentenwohnheim.pdf, Zugriff: 18.12.2014.

³⁰⁰ Vgl. Internetauftritt der Rhein-Neckar-Zeitung; aufgerufen unter: http://www.rnz.de/nachrichten/heidelberg_artikel,-Fluechtlinge-Patrick-Henry-Village-wird-dringend-gebraucht-_arid,96881.html, Zugriff: 11.05.2015.

betrachten und damit einhergehend die Realisierung eines neuen, individuellen Stadtteils auf Zeit zu prüfen.

Die im Anschluss an die Eignungsanalyse II durchzuführende Konfliktanalyse der Teilflächen ergibt dabei folgendes Ergebnis: Die zu prüfenden, potenziellen Konflikte werden in den überwiegenden Fällen als nicht zutreffend bewertet (vgl. Abbildung 73). Lediglich im Hinblick auf die Einschätzung hinsichtlich der Integration in eine bestehende Nachnutzungskonzeption können mögliche Konflikte auftreten. Dies resultiert allerdings in erster Linie aus der Tatsache, dass bis dato kein konkretes Nachnutzungskonzept von Seiten der Stadt Heidelberg erarbeitet wurde, damit der grundlegende Umgang mit einer Nachnutzung noch nicht ausgereift ist und demzufolge die aktuelle Planungslage nicht explizit definiert werden kann.

Abbildung 73: Konfliktanalyse "Wohnen"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Wohnen (Studenten-/Asylantenheime, Sozialwohnungen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche <i>A. (Wohnen)</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtpunkte <input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Da sich weiterhin jedoch keiner der potenziellen Konflikte als eindeutig bewerten lässt, kommt das Bewertungsverfahren auch hier zum Ergebnis, die

Zwischennutzung Wohnen grundsätzlich als sinnvoll zu bewerten, demzufolge eine Nutzungsempfehlung auszusprechen. Mögliche Konflikte, die sich bei einer gleichzeitigen Realisierung mit gewerblichen Zwischennutzungen ergeben können (Bsp. Lärmemissionen), müssen entsprechend ausgeschlossen werden.

Demnach kann die Stadt Heidelberg mit den Flächen ebenfalls entweder im Sinne einer unkritischen Eignung oder sogar einer förderlichen Eignung verfahren (vgl. Abbildung 74). Das heißt, es können sowohl eingehende Angebote von Zwischennutzern hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit entsprechend geprüft werden, als auch von Seiten der Stadt, auf Grundlage der dargestellten Ergebnisse, Anfragen an ausgewählte Zwischennutzer getätigt werden.

Abbildung 74: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Wohnen"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input checked="" type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung,

Soziales

Neben den bereits dargestellten Zwischennutzungen wird weiterhin die Realisierungsmöglichkeit sozialer Einrichtungen auf dem Areal geprüft. Die in Abbildung 67 bereits aufgezeigten Bereiche, die als „Soziales“ markiert sind, eignen sich aufgrund ihrer früheren Nutzungen als Krankenhaus, Schule sowie Polizeieinrichtungen etc. und der damit vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung für eine eben ähnliche Nachnutzung. Die Eignungsanalyse II (siehe Abbildung 75) bestätigt diese Einschätzung grundlegend.

Eignungsanalyse II „Soziales“

Abbildung 75: Eignungsanalyse II "Soziales"

*Patrick-Henry-Village (Heidelberg)***QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)**

Typ der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Pflegeeinrichtungen, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>.D. (Soziale Einrichtungen)</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input checked="" type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/> Sonderbauten <i>Krankenhaus, Schulen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Wie bereits erwähnt, erweisen sich die vorhandenen Gebäude als günstig zur Einrichtung einer Zwischennutzung im sozialen Bereich. Weiterhin lassen sich die Lage in der Großstadtregion Heidelberg sowie die bestehende Anbindung an das ÖPNV-System und der Zustand der infrastrukturellen Ausstattung als solche, als durchweg günstige Merkmale zur Realisierung einer Zwischennutzung bewerten. Dies kommt dabei zu dem Schluss, dass eine grundsätzliche, potenzielle Eignung für Zwischennutzungen im Bereich der sozialen Einrichtungen für das besagte Areal gegeben ist und damit anschließend die Konfliktanalyse entsprechend durchgeführt werden kann (vgl. Abbildung 76).

Abbildung 76: Konfliktanalyse "Soziales"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Pflegeeinrichtungen, etc.)

Konfliktanalyse der TeilflächeD. (Soziale Einrichtungen)....		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>3</u> Gesamtpunkte	<input type="checkbox"/> Ausschluss
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		<input checked="" type="checkbox"/> Reservepool
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung): <i>noch keine Planung vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		<input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Teilbetriebnahme einzelner Gebäude unsicher</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Im Zuge der Konfliktanalyse lassen sich jedoch nicht alle Konflikte als unwahrscheinlich bewerten. So können beispielsweise hinsichtlich der grundlegenden Planungsziele der Stadt Heidelberg mögliche Konflikte auftreten,

Konfliktanalyse
„Soziales“

sofern diese nicht mit den Zwischennutzungen vereinbar sind. Des Weiteren bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Integration in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption sowie die Nutzbarkeit von Teilflächen bzw. lediglich einzelnen Gebäuden. Dies hängt in erster Linie von der Struktur des Versorgungssystems bzw. den Möglichkeiten der Versorgung lediglich einzelner Gebäude ab. Dies müsste in einem weiteren Schritt eingehend geprüft werden. Aufgrund der aufgezeigten Unsicherheiten bzw. potenzieller Konflikte wird im Ergebnis der Bewertung empfohlen, die Teilflächen für soziale Einrichtungen in den Reservepool zu übernehmen. Damit bietet sich für die Stadt Heidelberg die Option, die Flächen in der Hinterhand zu behalten und bei möglichen Anfragen von Zwischennutzern deren individuelle Eignung zu prüfen und über die Zulassung der besagten Zwischennutzung final zu entscheiden.

Freizeit und Sport

Eignungsanalyse II „Freizeit und Sport“

Für die Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ lässt sich ebenfalls, neben der bereits durchgeführten Grundeignung, eine Qualifizierte Eignung erkennen (vgl. Abbildung 77).

Abbildung 77: Eignungsanalyse II "Freizeit und Sport"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>B... (Freizeit und Sport).....</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reserverpool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input checked="" type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Auch hier erweisen sich zunächst nahezu alle geprüften Merkmale als günstig für die Einrichtung der Zwischennutzung, keines der Merkmale ist als ungünstig zu bewerten. Demzufolge wird im Ergebnis der Eignungsanalyse II eine potenzielle Eignung der Fläche für die Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ ausgesprochen.

Konfliktanalyse „Freizeit und Sport“

Die anschließende Konfliktanalyse bestätigt dieses Bild in weiten Teilen, allerdings kommen an dieser Stelle des Bewertungsverfahrens auch einzelne mögliche Konflikte auf, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Abbildung 78).

Abbildung 78: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"

Patrick-Henry-Village (Heidelberg)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche ... <i>B. (Freizeit und Sport)</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>3</u> Gesamtpunkte	<input type="checkbox"/> Ausschluss
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Reservepool	<input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung): <i>noch keine Planung vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Teilbetriebnahme einzelner Gebäude unsicher</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken durch Lärm sowie bestehender Siedlungsräume durch Verkehr werden nicht erwartet, da sich das Areal im Außenbereich befindet und keine unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung existiert. Gebietsinterne Konfliktpotenziale, die sich bei paralleler Ansiedlung unterschiedlicher Zwischennutzungsarten ergeben können, müssen hierbei jedoch ebenfalls berücksichtigt bzw. entsprechend bei der Realisierung unterbunden werden.

Ebenso lässt sich die Nutzung der Sportanlagen beispielsweise durch Vereine recht schnell und problemlos realisieren, sodass kein Konflikt hinsichtlich der zeitlichen Nachnutzungspläne für das Gelände auftreten sollte. Jedoch bestehen Risiken bezüglich der Vereinbarkeit der Zwischennutzungen mit den Planungszielen der Stadt Heidelberg, die noch näher geklärt werden müssen. Darüber hinaus können sich Schwierigkeiten bei der Integration in eine Nachnutzungskonzeption ergeben, die es frühzeitig zu berücksichtigen gilt. Letztlich wird auch hierbei die Möglichkeit der Nutzung lediglich einzelner Sporthallen entscheidend über die Realisierung der Zwischennutzung sein. Lassen sich aufgrund der bestehenden Erschließungs- bzw. Versorgungssysteme einzelne Gebäude nicht mit Strom, Gas, Wasser etc. versorgen, so steht dies der Zwischennutzung entgegen. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten wird auch in diesem Fall empfohlen die ausgewählten Teilflächen für Freizeit und Sport nicht komplett auszuschließen, sondern in den Reservepool zu übertragen. Somit können auch diese Flächen auf konkrete Nachfrage potenzieller Zwischennutzer hinsichtlich deren Eignung weiter geprüft werden.

5.4.2.2 Gesamtbewertung

Nach Prüfung der Konversionsfläche hinsichtlich deren Eignung für einzelne Zwischennutzungsarten ergeben sich in letzter Konsequenz insgesamt zwei Zwischennutzungsarten als förderlich geeignet.

Abbildung 79: Ergebnisse der Gesamtbewertung



Eigene Darstellung.

Verbal-argumentative Abschlussbewertung

Wie Abbildung 79 zeigt, handelt es sich dabei um die Zwischennutzungsarten „Wohnen“ sowie „Gewerbe und Dienstleistung“. Diese haben sich hinsichtlich der Realisierung in Form einer Zwischennutzung im Verlauf des Bewertungsverfahrens als am besten geeignet für die Fläche erwiesen. Dies liegt zum einen an den vorhandenen Gebäudeinfrastrukturen und verkehrlichen Anbindungen, zum anderen aber auch an den gegebenen Nachfragepotenzialen in der Region Heidelberg.

Vor allem im Bereich „Wohnen“ würden sich hier ideale Bedingungen zur Deckung des Bedarfs an studentischen Wohnungen ergeben. Weiterhin könnte über die Realisierung von vorübergehenden Unterkünften für Asyl-

bewerber hinaus, auch über deren Verstetigung im Sinne dauerhafter Wohnungen nachgedacht werden. Gerade diese Thematik stellt das gesamte Bundesgebiet aktuell vor neue Herausforderungen.

Ferner wurden die Zwischennutzungen „Soziale Einrichtungen“ sowie „Freizeit und Sport“ in den Reservepool übernommen. Dies bietet der Stadt die Möglichkeit, auf konkrete Nutzeranfragen zu reagieren und somit Zwischennutzungen zuzulassen. Es wurde in beiden Fällen jedoch bewusst keine explizite Nutzungsempfehlung ausgesprochen, da sich in den Konfliktanalysen einige mögliche Konflikte ergeben haben, die einer grundlegenden Realisierung entgegen stehen könnten und damit im Einzelfall intensiver geprüft werden müssen.

5.4.3 Standort C – Fürstenfeldbruck – Fliegerhorst

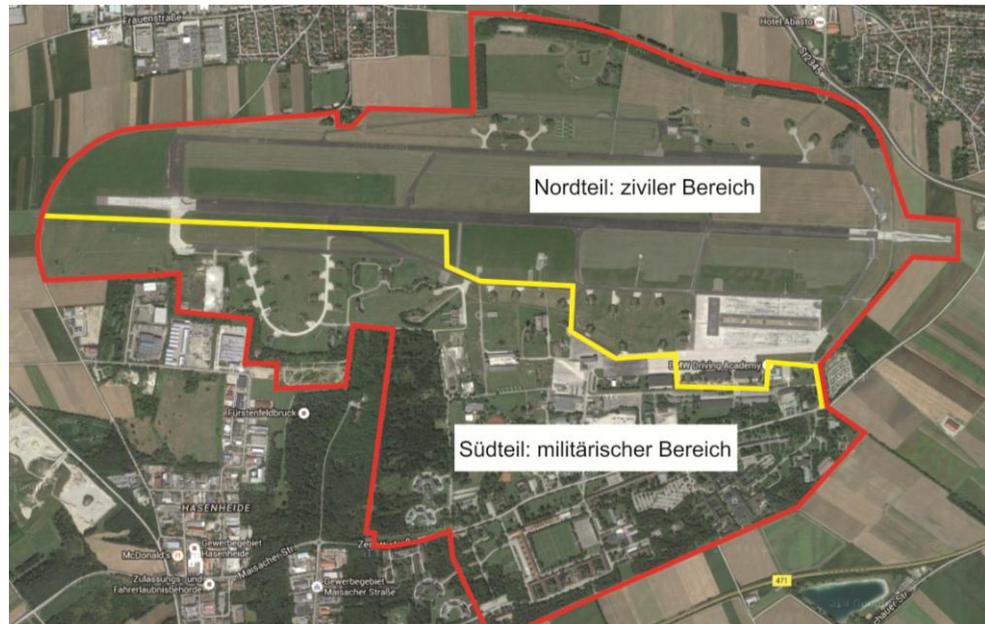
Die Kreisstadt Fürstenfeldbruck befindet sich etwa 25 km westlich der bayrischen Landeshauptstadt München und 35 km südöstlich von Augsburg. Sie zählt knapp 35.000 Einwohner und gehört zur Metropolregion München.³⁰¹

Der Fliegerhorst Fürstenfeldbruck liegt am nördlichen Rand der Kreisstadt und ist durch die Bundesstraße 471 an die A8 und A96 angebunden. Der nächste Anschlusspunkt an das Schienennetz besteht über den S-Bahnhof in Fürstenfeldbruck, welcher über eine direkte Busverbindung zu erreichen ist. Die Fläche liegt zum Teil auf dem Gemeindegebiet von Fürstenfeldbruck sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Maisach.

Das Areal verfügt über eine Gesamtgröße von etwa 486 ha. Im südlichen Teil der Kaserne (ca. 240 ha) befindet sich die noch aktive Militärstruktur, die gemäß aktuellem Stationierungskonzept bis zum Jahr 2019 stillgelegt wird.³⁰² Im nördlichen Teil hingegen existiert eine ehemalige Flugplatzinfrastruktur (ca. 246 ha) mit einer 2,7 km langen und 46 m breiten asphaltierten Landebahn in Ost-West-Richtung, 12 km langen Rollwegen sowie einem Vorfeld und ehemaligen Flugzeughallen. Dieser bereits einer zivilen Nachnutzung überführte Teil grenzt im südwestlichen Bereich an das Industriegebiet von Fürstenfeldbruck. Nördlich des ehemaligen Militärflugplatzes befindet sich das Gewerbegebiet von Maisach.

Standortmerkmale

Abbildung 80: Fliegerhorst Fürstenfeldbruck



Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

³⁰¹ Vgl. Internetauftritt der Stadt Fürstenfeldbruck; aufgerufen unter: http://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_ffb_strukturdaten.html, Zugriff: 05.08.2015.

³⁰² Vgl. Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin, S. 53.

Am 2. April 2008 wurde der nördliche Teil des Areals bereits von der Wehrbereichsverwaltung Süd aus dem Verteidigungsressort der Bundeswehr entlassen und an die BlmA zurückgegeben. In diesem Zusammenhang wurde das besagte Gebiet durch einen Zaun auch faktisch vom restlichen noch bestehenden militärischen Sicherheitsbereich abgetrennt (vgl. Abbildung 80). Dieses Areal umfasst große Teile des ehemaligen Flugbetriebsbereichs und wurde mit einer Größe von 226,4 ha zum FFH-Gebiet erklärt. Großflächig versiegelte Flächen (Start- und Landebahn, nördlicher Taxiway) wurden hierbei überwiegend ausgespart.³⁰³

Die aktuelle, bundesweite Thematik der Flüchtlingsunterkünfte wirkt sich ebenfalls auf den noch aktiven Südteil des Fliegerhorstes aus. Hier wurde zum 1. Oktober 2014 ein Mietvertrag zwischen der BlmA als Eigentümerin der Fläche und dem Freistaat Bayern geschlossen, der ein ehemaliges Unteroffiziersheim als Außenstelle der Erstaufnahmeeinrichtung in München bis zum Jahr 2018 vorsieht. Es werden hierbei Unterbringungsmöglichkeiten für bis zu 1.600 Asylbegehrende zur Verfügung gestellt.^{304 305} Die Flüchtlingsunterkünfte werden im Sinne von militärischen Mitbenutzungen, parallel zur militärischen Nutzung betrieben.

5.4.3.1 Anwendung des Bewertungsmodells

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat bisher noch keine konkreten Nachnutzungsüberlegungen bzw. -konzeptionen entwickelt, die auf einzelne Nachnutzungswünsche sowie auf Integrationsmöglichkeiten von Zwischennutzungen in dauerhafte Konzeptionen ausgerichtet sind. Aufgrund dessen wird an dieser Stelle eine offene Bewertung erfolgen, im Zuge derer alle zur Verfügung stehenden Zwischennutzungsarten auf ihre potenzielle Eignung zur Realisierung auf dem Gelände hin untersucht werden.

Aktuell befinden sich auf dem Areal bereits einige Zwischennutzungen bzw. zivile Mitbenutzungen. Die BMW Group nutzt beispielsweise seit 2004 fünf NATO-Shelter, die sich im südlichen, damit noch militärischen Bereich befinden. Im Jahr 2012 wurde der Bereich sogar erweitert und auf dem Südteil nahe des Towers sowie der Standortfeuerwehr die erste Ausbaustufe der „BMW und MINI Driving Academy Maisach“ errichtet. Darüber hinaus nutzt BMW die angrenzende versiegelte Freifläche, die aus dem FFH-Gebiet ausgenommen wurde, als Testfahrestrecke und Präsentationsgelände für Prototypen. Diese Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum der BlmA und wurden von BMW zunächst bis ins Jahr 2020 angemietet. Langfristig sollen diese erworben und in aufzustellende Bebauungsplan-

**Bereits vorhandene
Zwischennutzungen
sowie zivile Mitbenutzungen**

³⁰³ Gemeinde Maisach (2015): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck – Teil Nord“, Freising, S.6.

³⁰⁴ Vgl. Bayerischer Landtag (Hrsg.): Schriftliche Anfrage vom 06.10.2014: Spätere Flächennutzung auf dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck; LT-Drucks. Bayern 17/4806.

³⁰⁵ Vgl. Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 24.09.2015, Nr. 220: Betten für tausend weitere Flüchtlinge – Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbegehrende im Fliegerhorst FFB, S. 11.

konzeptionen entsprechend integriert und damit in eine dauerhafte Nutzung überführt werden.

Eine weitere zivile Mitbenutzung auf dem Südteil des Geländes stellt das Unternehmen „ART+DESIGN WORKS“ dar, welches seit 2002 in einer ehemaligen Flugzeughalle erfolgreich angesiedelt ist. Es handelt sich hierbei um eine Lackiererei, die sich insbesondere auf Flugzeuge, Kraftfahrzeuge, Messeobjekte etc. spezialisiert hat.³⁰⁶ BMW, die Bundeswehr sowie diverse Firmen der Luftfahrtindustrie zählen hierbei zu den Großkunden.

Darüber hinaus bestehen im noch aktiven Militärbereich etwa 150 weitere zivile Mitbenutzungen, die überwiegend aus dem Gewerbe- bzw. Logistikbereich kommen. Ergänzend dazu wird aktuell ein ehemaliges Unteroffiziersheim als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Neben bereits erwähnten, von BMW zwischengenutzten Flächen im Nordteil, befindet sich hier ein Fahrsicherheitstraining der Polizei. Hierzu wird eine Fläche von insgesamt 7 ha der ehemaligen Start- und Landebahn genutzt, die aus dem umgebenden FFH-Gebiet ausgenommen wurde. Langfristig sollen diese Flächen sowie umliegende 32 ha Grünflächen vom Freistaat Bayern erworben werden und damit in eine gewünschte dauerhafte Nutzung übergehen. Die Flächen stehen wegen des FFH-Gebietes allerdings für Wohnbebauung, Gewerbe oder andere Infrastruktureinrichtungen nicht zur Verfügung.³⁰⁷

Ebenfalls soll im Bereich des ehemaligen Flugplatzes eine Trabrennbahn sowie eine neue Ortsumgehung für die Gemeinde Maisach geschaffen werden. Da sich die Flächen jedoch im FFH-Gebiet befinden und durch das geplante Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das europäische Schutzgebiet zu erwarten sind, ist das Vorhaben nur bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zulässig. Dies setzt jedoch voraus, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, dem Vermeidungsgebot Priorität eingeräumt wird und die Kohärenz von Natura 2000 durch umfangreiche Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld des Vorhabens erhalten bleibt.³⁰⁸

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Konversionsfläche

Merkmale der Konversionsfläche

In einem ersten Bewertungsschritt werden die wesentlichen Merkmale sowie die vorhandenen Infrastrukturen des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck erfasst (vgl. Abbildung 81).

³⁰⁶ Vgl. Internetauftritt des Lackierunternehmens Art + Design Works; aufgerufen unter: <http://www.art-designworks.de/>, Zugriff: 12.08.2015.

³⁰⁷ Vgl. Bayerischer Landtag (Hrsg.): Schriftliche Anfrage vom 06.10.2014: Spätere Flächennutzung auf dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck; LT-Drucks. Bayern 17/4806.

³⁰⁸ Gemeinde Maisach (2015): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck – Teil Nord“, Freising, S.42.

Das Gelände liegt im Außenbereich der Gemeinden Maisach sowie Fürstentfeldbruck. Eine Verbindung zu den Autobahnen besteht über einen direkten Anschluss zur Bundesstraße. Darüber hinaus wird durch eine regelmäßige Busverbindung vom Fliegerhorst zum Bahnhof in Fürstentfeldbruck auch der Anschluss an die S-Bahn und damit den überregionalen ÖPNV sichergestellt.

Im Hinblick auf die bisherigen militärischen Nutzungen lässt sich anführen, dass es sich hierbei, insbesondere im südlichen Bereich (ca. 240 ha), um klassische Strukturen einer Kasernenanlage handelt, die Einrichtungen wie Unterkunfts-, Verwaltungsgebäude, Schulungsgebäude sowie Sportanlagen (diverse Hallen und Plätze), etc. enthalten. Zudem sind hier die Offiziersschule der Luftwaffe sowie ein Sanitätszentrum angesiedelt.

Darüber hinaus besteht im nördlichen Bereich des Geländes (ca. 246 ha) ein ehemaliger Flugplatz, der über spezifische Strukturen, wie Flugzeughallen, Munitionslager, Tower sowie diverse ehemalige NATO-Shelter für Kampfflugzeuge und Servicegebäude zur Flugzeugabfertigung verfügt. Die Standortfeuerwehr ist ebenfalls diesem Bereich zugeordnet.

Die Versorgung des gesamten Geländes erfolgt mit einem für militärische Liegenschaften typischen Ringsystem. Die dafür benötigten Versorgungseinrichtungen befinden sich im Osten des Geländes.

Abbildung 81: Merkmale der Konversionsfläche „Fliegerhorst FFB“*Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)***BASISDATEN (Teil 1: Merkmale der Konversionliegenschaften)**

Flächentypen der Konversionsliegenschaften	Ausstattungsmerkmale
bisherige militärische Nutzungsstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Kasernenanlage (Unterkünfte, Verwaltung, Werkstätten, Sportanlagen) <input type="checkbox"/> Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude <input type="checkbox"/> Militärische Wohnanlagen <input type="checkbox"/> Militärische Übungsplätze <input type="checkbox"/> Depots und Lager <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige <i>Flugplatz</i>	Größe ..486..ha Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
potenzielle zivile Nutzungsstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude <input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freifläche <u>Besonderheiten:</u>	Anbindung <input checked="" type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Bildung von Teilflächen (nach Gebäude-/Nutzungsstruktur): a) <i>Wohnen</i> b) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i> c) <i>Freizeit, Sport</i> d) <i>Kunst und Kultur</i> e) <i>Soziale Einrichtungen</i> f) <i>Grün- und Freifläche</i>	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <i>Ringsystem</i> <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband

Eigene Darstellung.

Erfassung der Basisdaten – Merkmale der Zwischennutzungen**Potenzielle
Zwischennutzungs-
arten**

Auf Grundlage der vorhandenen Gebäudestrukturen können mögliche Zwischennutzungen abgegrenzt werden, die sich für das Areal eignen könnten. Hierzu zählen die folgenden Nutzungsarten:

- Gewerbe und Dienstleistung,
- Wohnen,
- Freizeit und Sport,
- Kunst und Kultur,
- Soziale Einrichtungen,
- Grün- und Freiflächen.

Grundeignung

Im Zuge der Grundeignung werden die soeben dargestellten Zwischennutzungsarten analysiert. In einem ersten Schritt erfolgt hierzu die Eignungsanalyse I.

Abbildung 82: Grundeignung "Gewerbe und Dienstleistung"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

GRUNDEIGNUNG (Ausschlusskriterien)

Art der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

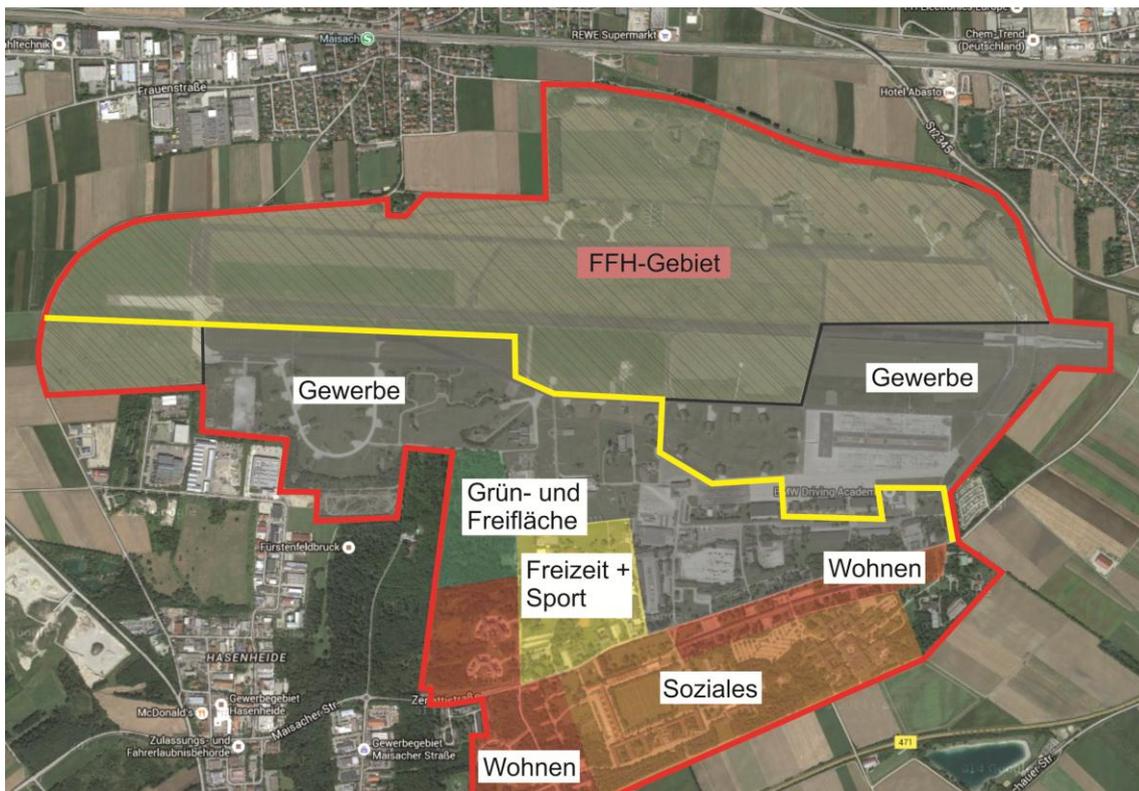
Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input checked="" type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input checked="" type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input checked="" type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input checked="" type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input checked="" type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) <i>Gewerbe- und Bürofläche</i> b) c) d)

Eigene Darstellung.

Wie die Abbildung zeigt, stehen für den Bereich einer gewerblichen Zwischennutzung sowohl aus Sicht der Eignungs-, also auch der daran anschließenden Restriktionsanalyse keine Kriterien im Weg, die die Grundeignung für Zwischennutzungen verhindern sollten. Es lässt sich allerdings erkennen, dass diese Nutzungsart nicht für das gesamte Areal, sondern lediglich für einzelne Teilbereiche des Geländes geeignet erscheint.

Die weitere Prüfung der Zwischennutzungsarten „Wohnen“, „Freizeit und Sport“, „Kunst und Kultur“, „soziale Einrichtungen“ sowie „Grün- und Freifläche“ ergeben ebenfalls eine Grundeignung für konkrete Teilflächen des Konversionsgeländes. Die potenzielle Verteilung der einzelnen Flächen wird anhand der jeweiligen Zwischennutzungsarten auf der folgenden Abbildung dargestellt.

Grundeignung

Abbildung 83: Mögliche Teilflächen für Zwischennutzungen

Eigene Darstellung; Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Der überwiegende Anteil des nördlichen Teils, der bereits aus der militärischen Nutzung entlassen wurde, fällt hierbei in den Bereich des bereits erwähnten FFH-Gebietes und untersteht somit einer besonderen dauerhaften Schutzwürdigkeit. Davon ausgenommene versiegelte Flächen werden bereits von BMW sowie der Polizei zu Fahrsicherheitstrainingzwecken genutzt. Der mittlere/zentrale Bereich bietet sich für gewerbliche Nutzungen an. Im Süden hingegen bestehen Strukturen, die Wohn- sowie Sozialnutzungen und Freizeiteinrichtungen ermöglichen.

Qualifizierte Eignung

Zur Feststellung der soeben identifizierten, als grundlegend geeignet bewerteten Zwischennutzungsarten gehen diese anschließend in die Eignungsanalyse II über.

Gewerbe und Dienstleistung

Hinsichtlich der Zwischennutzung aus dem Bereich „Gewerbe und Dienstleistung“ ergeben sich die folgenden Bewertungen (vgl. Abbildung 84).

Eignungsanalyse II „Gewerbe und Dienstleistung“

Abbildung 84: Eignungsanalyse II für "Gewerbe + Dienstleistung"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>B. (Gewerbe-/Bürofläche)</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage		
großräumig	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Großstadtregion		
<input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort	<input type="checkbox"/> ungünstig	
<input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region		
kleinräumig		
<input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich	<input type="checkbox"/> günstig	
<input type="checkbox"/> Innenbereich	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	
<input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung		
MIV		
<input type="checkbox"/> Autobahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße	<input type="checkbox"/> neutral	
<input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV		
<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> günstig	
<input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	
	<input type="checkbox"/> ungünstig	
<input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig	
	<input checked="" type="checkbox"/> neutral	
	<input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen		
Versorgungsinfrastruktur		
<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input checked="" type="checkbox"/> günstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> neutral	
<input checked="" type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Breitband		
Gebäudestruktur und Freiflächen		
<input type="checkbox"/> Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/> günstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Bürogebäude	<input type="checkbox"/> neutral	
<input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen	<input type="checkbox"/> ungünstig	
<input type="checkbox"/> Sportanlagen		
<input type="checkbox"/> Freiflächen		
<input type="checkbox"/> Sonderbauten		

Eigene Darstellung.

Das Bewertungsergebnis zeigt hierbei deutliche Potenziale zur Realisierung gewerblicher Zwischennutzungen. Es treten in diesem Schritt keinerlei ungünstige Faktoren auf, die eine Zwischennutzung verhindern sollten. Vielmehr stehen die neutralen sowie förderlichen Kriterien in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander.

Die etwas abgelegene Lage im Außenbereich der Gemeinden Fürstentfeldbruck sowie Maisach erweist sich durch die vorhandene, gute Erreichbarkeit des Geländes über die Bundesstraße als besonders günstig für Unternehmen, insbesondere vor dem Hintergrund des Zuliefer- sowie Kundenverkehrs. Ergänzend dazu wirkt sich auch die großräumige Lage im Bereich der Metropolregion München positiv auf die Unternehmensarbeit aus. Ebenso lassen sich die vorhandenen Gebäudestrukturen wie Bürogebäude oder Lagerhallen gut für unterschiedliche Unternehmen und deren Zwecke nutzen.

Hierbei muss jedoch in allen Fällen die Versorgung der Gebäude, auch über die militärische Stilllegung hinaus, zum Betreiben der jeweiligen Zwischennutzungen entsprechend gewährleistet werden. Dies wird an dieser Stelle vorausgesetzt und als gegeben in die weitere Bewertung einbezogen. Deren tatsächliche Realisierungsmöglichkeit ist ferner im Einzelfall ergänzend zu prüfen.

Aufgrund dessen wird eine potenzielle Eignung der Zwischennutzungsart „Gewerbe und Dienstleistung“ empfohlen, sodass anschließend die Konfliktanalyse entsprechend durchgeführt werden kann.

Konfliktanalyse

An dieser Stelle wird die besagte Zwischennutzungsart im Hinblick auf potenzielle Konflikte untersucht. Dabei ergibt sich das folgende Ergebnis (vgl. Abbildung 85).

Konfliktanalyse „Gewerbe und Dienstleistung“

Abbildung 85: Konfliktanalyse "Gewerbe + Dienstleistung"*Fliegerkorst (Fürstenfeldbruck)***QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)**

Typ der Zwischennutzung: Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche ...B... (Gewerbe-/Bürofläche).....		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>7</u> Gesamtpunkte	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Ausschluss	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Reservepool	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Denkmalschutz</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Die Bewertung zeigt für keinen der untersuchten Bereiche eindeutige Konfliktpotenziale. Lediglich im Hinblick auf bauliche Veränderungen durch Zwischennutzungen werden potenzielle Konflikte nicht ausgeschlossen. Dies lässt sich damit begründen, dass der Denkmalschutz auf dem Areal eine bedeutende Rolle spielt. Damit werden Veränderungen an baulichen Anlagen grundsätzlich eingeschränkt und müssen sich an gegebene Richtlinien halten, bzw. darauf abgestimmt werden.

Als eine Möglichkeit der Realisierung einer gewerblichen Zwischennutzung lassen sich beispielsweise die ehemaligen Abstellflächen der Bundeswehr-Lkw-Fahrschule nennen, die sich mit den angrenzenden Verwaltungsgebäuden sowie den vorhandenen Lagerhallen als Zwischennutzungen für Speditionen oder Logistikunternehmen anbieten würden.

Grundsätzlich kann den betreffenden Teilflächen im Zuge der abschließenden verbal-argumentativen Bewertung somit eine förderliche Eignung für

Zwischennutzungen aus dem Bereich „Gewerbe/Dienstleistung“ zugesprochen werden (vgl. Abbildung 86). In diesem Sinne ist es der Kommune möglich, gezielte Anfragen an potenzielle Zwischennutzer zu stellen und damit die einzelnen Teilflächen zu vermarkten. Darüber hinaus können auch konkrete Angebote von Zwischennutzern auf ihre Eignung hin entsprechend geprüft und gegebenenfalls zugelassen werden.

Abbildung 86: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Gewerbe und Dienstleistung"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input checked="" type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

Wohnen

Eignungsanalyse II „Wohnen“

Die in der Grundeignung identifizierten Teilflächen für eine Zwischennutzung im Bereich „Wohnen“ ergeben in der Eignungsanalyse II (vgl. Abbildung 87) eine potenzielle Eignung zur Einrichtung besagter Zwischennutzungen.

In diesem Fall treten zunächst keine Merkmale auf, die sich ungünstig zur Realisierung von temporären Nutzungen aus dem Bereich des Wohnens darstellen könnten. So können die vorhandenen ehemaligen Unterkunftsgebäude beispielsweise recht schnell entsprechenden Wohnraum bieten. Dies bestätigt auch die bereits vorhandene Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber, die auf dem Areal in einem ehemaligen Unteroffiziersheim realisiert werden konnte und zunächst bis 2018 bestehen bleiben soll.

Darüber hinaus wären auch weitere Wohnformen, beispielsweise zur Unterbringung von Studenten denkbar, insbesondere wenn ein bereits diskutierter Bildungs- und Forschungscampus in den bis dato als Offiziersschule genutzten Gebäudekomplexen realisiert werden sollte. Hierfür würde sich nicht zuletzt die direkte Lage zu den Sporteinrichtungen etc. positiv auswirken. Ebenso verfügt das Areal über eine Anbindung an den ÖPNV, welcher direkt zum S-Bahnhof Fürstenfeldbruck führt und damit eine schnelle Verbindung zur Landeshauptstadt München gewährleistet.

Abbildung 87: Eignungsanalyse II für „Wohnen“

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Wohnen (Studenten-/Asylantenheime, Sozialwohnungen, etc.)

Eignungsanalyse II der TeilflächeA (Wohnen).....		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage		
<input checked="" type="checkbox"/> großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung		
MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen		
Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Die anschließend durchgeführte Konfliktanalyse kommt dabei zu dem folgenden Ergebnis: Wie die Abbildung zeigt, sind keine eindeutigen Konflikte zu erwarten. Vielmehr lassen sich in den überwiegenden Bereichen keine Probleme festzustellen. Lediglich hinsichtlich zukünftiger Nachnutzungskonzepten können mögliche Konflikte zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da hierfür bis dato noch keine genauen Planungen bestehen.

**Konfliktanalyse
„Wohnen“**

Abbildung 88: Konfliktanalyse "Wohnen"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Wohnen (Studenten-/Asylantenheime, Sozialwohnungen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche <i>A. Wohnen</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> 7 Gesamtpunkte <input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Allerdings sind in diesem Fall keine schwerwiegenden Probleme zu erwarten, da derzeit eine bereits erwähnte Erstaufnahmeeinrichtung als zivile Mitbenutzung auf dem Areal besteht. Demzufolge sollte sich bei bewährter Durchführung darum auch die Einrichtung zukünftiger Zwischennutzungen nicht ausschließen lassen.

Die darauf folgende verbal-argumentative Abschlussbewertung kommt daher zu dem Ergebnis, dass sich die betreffenden Teilflächen der Liegenschaft für Zwischennutzungen aus dem Bereich des Wohnens durchaus als förderlich geeignet erweisen (vgl. Abbildung 89). Sie können somit zukünftig zu dem genannten Zweck, im Sinne einer befristeten Unterbringungsmöglichkeit entsprechend angeboten werden.

Abbildung 89: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Wohnen"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input checked="" type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

Abschließend zu klären bleibt auch hier die Frage hinsichtlich der Sicherstellung der technischen Versorgung der Gebäude, insbesondere über die Stilllegung des militärischen Betriebes hinaus. Dies muss in weiteren Verfahren ergänzend geprüft werden.

Freizeit und Sport

Für die Zwischennutzungsart „Freizeit und Sport“ lässt sich gemäß Eignungsanalyse II eine potenzielle Eignung des Areals zur Realisierung der temporären Nutzung erkennen. Hierbei wird keines der geprüften Merkmale als ungünstig eingestuft. Dies wird anhand der folgenden Abbildung entsprechend deutlich.

Vor allem die vorhandenen Sportanlagen wie Sporthallen, Hallenbad, Sport- sowie Tennisplätze bieten sich für eine sport-/freizeitbasierte Zwischennutzung an. Aktuell werden diese daher von diversen Vereinen bereits im Sinne einer zivilen Mitbenutzung (teils kostenpflichtig) genutzt.

**Eignungsanalyse II
„Freizeit und Sport“**

Abbildung 90: Eignungsanalyse II "Freizeit und Sport"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>C... (Freizeit und Sport).....</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input checked="" type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Die anschließende Konfliktanalyse bestätigt dieses Bild in vielen Punkten, allerdings treten auch potenzielle Konflikte auf (vgl. Abbildung 91), die im Folgenden näher beschrieben werden.

Abbildung 91: Konfliktanalyse "Freizeit und Sport"*Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)***QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)**

Typ der Zwischennutzung: Freizeit + Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche ... <i>(Freizeit und Sport)</i>		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>2</u> Gesamtpunkte	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Ausschluss	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Reservepool	
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Denkmalschutz</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Ähnlich den vorhergehenden Untersuchungen können Konflikte bezüglich den Planungsvorstellungen und -zielen der Kommunen zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der noch nicht vorhandenen Nachnutzungsplanungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ebenso kann der Denkmalschutz zu Problemen führen, sobald Umbau- sowie Sanierungsmaßnahmen durch die Zwischennutzer beabsichtigt werden.

Aufgrund dessen wird an dieser Stelle keine direkte Nutzungsempfehlung ausgesprochen. Die Flächen werden jedoch im Reservepool beibehalten. Auf diese Weise kann die Kommune potenzielle Anfragen einzelner Zwischennutzer auf deren individuelle Anforderungen hin intensiv prüfen und bei einer entsprechenden Eignung die Nutzung ermöglichen. In diesen Fällen können beispielsweise örtliche Vereine geeignete Räumlichkeiten vorfinden und somit vorhandene Sporthallen als Trainingsräume nutzen, sofern diese den Anforderungen der Vereine bzw. ausübenden Sportarten entsprechend genügen.

**Konfliktanalyse
„Freizeit und Sport“**

Die verbal-argumentative Abschlussbewertung kommt schließlich zu einer unkritischen Eignung der Teilflächen für die Einrichtung von Zwischennutzungen aus dem Bereich „Freizeit und Sport“ (vgl. Abbildung 92).

Abbildung 92: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Freizeit und Sport"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input checked="" type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

In diesen Fällen wäre ferner die Prüfung der bereits vorhandenen zivilen Mitbenutzung im Hinblick auf deren Übergang in eine gewünschte Zwischennutzung anzustreben. Damit einhergehend muss in diesem Zusammenhang auch der Betrieb der Anlagen nach Abzug des Militärs entsprechend sichergestellt werden, um die Zwischennutzungen durchführen zu können.

Kunst und Kultur

Eignungsanalyse II „Kunst und Kultur“

Zur Realisierung diverser Zwischennutzungen aus dem Bereich „Kunst und Kultur“ ergibt die Eignungsanalyse II ebenfalls eine potenzielle Eignung (vgl. Abbildung 93).

Hier spricht keines der geprüften Merkmale gegen die Einrichtung von Zwischennutzungen. Allerdings handelt es sich bei dieser Zwischennutzungsart, im Unterschied zu anderen Zwischennutzungen, überwiegend um die Durchführung einzelner Veranstaltungen, wie Konzerte, Festivals etc. Diese finden meist punktuell statt und nehmen daher nur einen sehr kurzen Zeitraum von einzelnen Tagen ein.

Darüber hinaus können in diesem Zusammenhang ebenso länger währende Einrichtungen wie Künstlerateliers in ehemaligen Lagerhallen sowie Werkstätten realisiert werden (siehe Künstlerkolonie, Funkkaserne München).

Aufgrund der großräumigen Freiflächen des Fliegerhorstes wird allerdings insbesondere die Möglichkeit der Durchführung kultureller Veranstaltungen näher betrachtet, da sich hierfür gute Realisierungsmöglichkeiten bieten.

Abbildung 93: Eignungsanalyse II für "Kunst und Kultur"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Kunst + Kultur (Open-Air, Konzerte, Events, Ausstellungen, Ateliers, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche ...D... (Kunst und Kultur)....		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input checked="" type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Es ergeben sich für die Konfliktanalyse, unter der Voraussetzung der vorhandenen Ausstattungsmerkmale der betreffenden Konversionsfläche, keine eindeutigen Konflikte, die insbesondere der Realisierung einzelner Veranstaltungen grundsätzlich entgegenstehen (vgl. Abbildung 94).

**Konfliktanalyse
„Kunst und Kultur“**

Abbildung 94: Konfliktanalyse für "Kunst und Kultur"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Kunst + Kultur (Open-Air, Konzerte, Events, Ausstellungen, Ateliers, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche D. (Kunst und Kultur)		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>1</u> Gesamtpunkte	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Ausschluss	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> Reservepool	
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Als Beispiel zur Durchführung einer erfolgreichen Zwischennutzung in Form einer Veranstaltung lässt sich das Festival „Rock am Ring“ anführen. Dieses wurde vom 5. bis 7. Juli 2015 erstmals auf einem militärischen Konversionsgelände, dem Flugplatz Mendig in der Vulkaneifel, durchgeführt.³⁰⁹

Da auf dem Areal in Mendig hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale ähnliche Strukturen vorzufinden sind wie jene, die auf dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck vorliegen, würde sich auch hier eine Zwischennutzung zu diesem Zweck realisieren lassen.

Demzufolge kommt die Abschlussbewertung im Ergebnis zu einer unkritischen Eignung der Teilflächen für die Realisierung von Veranstaltungen. Die Kommune kann somit eingehende Anfragen der jeweiligen Eventmanager hinsichtlich deren Realisierbarkeit prüfen und diese bei entsprechender Eignung zulassen (vgl. Abbildung 95).

³⁰⁹ Vgl. Internetauftritt der Marek Lieberberg Konzertagentur GmbH & Co.KG; aufgerufen unter: <http://www.rock-am-ring.com/>, Zugriff: 07.08.2015.

Abbildung 95: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Kunst und Kultur"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZMSCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input checked="" type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

Soziales

Für Zwischennutzungsarten im sozialen Bereich ergeben sich auf dem Konversionsgelände des Fliegerhorstes ebenfalls potenzielle Realisierungsmöglichkeiten. Wie sich anhand der Eignungsanalyse II erkennen lässt, werden keine ungünstigen Merkmale erwartet, die zu Problemen bei der Einrichtung von Zwischennutzungen führen könnten.

Lediglich die kleinräumige Lage des Areals im Außenbereich der angrenzenden Kommunen Maisach und Fürstenfeldbruck lässt sich als neutral bewerten. Hinsichtlich der Einrichtung sozialer Einrichtungen in Form von Kindergärten, Schulen etc. erweist sich grundsätzlich eine zentrale, in den Siedlungsraum integrierte Lage als vorteilhaft, sodass im Falle einer Realisierung der genannten Nutzungen auf der Konversionsfläche weitere Wege zur Erreichung der Einrichtungen in Kauf genommen werden müssten.

Allerdings muss dies nicht unbedingt als ungünstig beurteilt werden und einer Realisierung entgegenstehen, sodass im Ganzen dennoch eine potenzielle Eignung für soziale Zwischennutzungen gegeben ist. Dies ist vor allem auch dann der Fall, wenn in Kombination zu sozialen Zwischennutzungen auch Nutzungen aus dem Bereich „Wohnen“ sowie „Gewerbe/Dienstleistung“ auf dem Areal und damit in direkter Nachbarschaft realisiert werden können.

Aufgrund dessen gehen die potenziell geeigneten Teilflächen somit anschließend in die Konfliktanalyse über (vgl. Abbildung 96).

Eignungsanalyse II
„Soziale Einrichtungen“

Abbildung 96: Eignungsanalyse II für "Soziale Einrichtungen"*Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)***QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)**

Typ der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Pflegeeinrichtungen, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>... (Soziale Einrichtungen)</i>		Eignungsanalyse II	
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung	
Merkmal	Bewertung		
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung	
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		
Gebäudestruktur und Freiflächen <input checked="" type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig		

Eigene Darstellung.

Im Zuge der Konfliktanalyse treten allerdings in zwei Bereichen mögliche Konflikte auf, die zu Problemen bei der Umsetzung führen können (vgl. Abbildung 97).

Auch hier ist erneut die Situation vorherrschend, in der bis dato noch keine genauen Nachnutzungsüberlegungen bestehen, und sich demzufolge zum jetzigen Zeitpunkt nicht final bewerten lässt, ob sich entsprechende Zwi-

schennutzungen später in eine solche Konzeption integrieren lassen. Ebenfalls spielt der Denkmalschutz auf dem Gelände eine große Rolle, sodass auch hier Konflikte bei Umbauarbeiten durch die Zwischennutzer auftreten können. Vor diesem Hintergrund wird für die Zwischennutzungsart aus dem Bereich „Soziale Einrichtungen“ zunächst keine Nutzungsempfehlung ausgesprochen. Dennoch gehen auch diese Flächen in den Reservepool über und können so zu einem späteren Zeitpunkt und weiteren Eignungsprüfungen eventuell doch einer Nutzung zugeführt und mit interessierten Zwischennutzern im konkreten Einzelfall entsprechend abgestimmt werden.

Der Bereich des Sanitätszentrums beispielsweise könnte sich zur Realisierung einer sozialen Einrichtung evtl. in Form von Pflegeeinrichtungen und/oder zur Sicherstellung der medizinischen Versorgung der bereits vorhandenen Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber anbieten.

Abbildung 97: Konfliktanalyse "Soziale Einrichtungen"

Fliegerhorst (Fürstfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Pflegeeinrichtungen, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche ... <i>Für Soziale Einrichtungen</i> ...		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<u>2</u> Gesamtpunkte	<input type="checkbox"/> Ausschluss
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input checked="" type="checkbox"/> Reservepool	<input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept: <i>noch kein Nachnutzungskonzept vorhanden</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input checked="" type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen: <i>Denkmalschutz</i>	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input checked="" type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

Eigene Darstellung.

Für die analysierten Teilflächen ergibt sich in der abschließenden verbalargumentativen Bewertung schließlich eine unkritische Eignung zur Realisierung potenzieller Zwischennutzungen (vgl. Abbildung 98).

Abbildung 98: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Soziale Einrichtungen"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input checked="" type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

Grün- und Freifläche

Eignungsanalyse II „Grün- und Freifläche“

Aufgrund auf dem Gelände des Fliegerhorstes vorhandenen Freiräume, insbesondere in Form von Grünflächen, tritt auch die Möglichkeit der Realisierung von Zwischennutzungen im Sinne von „Grün- und Freiflächen“ in den Fokus der Untersuchung. Diese sollen im Zuge der Qualifizierten Eignungsprüfung entsprechend analysiert werden.

Die angesprochenen Grünflächen konzentrieren sich überwiegend auf den nördlichen Bereich des Areals und demnach auf das ehemalige Flughafengelände. Ergänzend dazu befindet sich im südwestlichen Teil eine Grünfläche mit Baumbestand, die in eine angrenzende Waldfläche übergeht.

Da die Schutzwürdigkeit der Grünflächen im Nordteil des Geländes bereits erkannt wurde und die Flächen als FFH-Gebiet festgesetzt sind, werden diese aus der weiteren Betrachtung hinsichtlich potenzieller Zwischennutzungen ausgeklammert. Künftige Nutzungen müssen demzufolge mit dem bestehenden FFH-Gebiet entsprechend in Einklang stehen und dürfen dieses nicht nachteilig beeinflussen. In diesem Zusammenhang wird auch die Freiraumnutzung als solche erheblich eingeschränkt.

Aufgrund dessen beschränkt sich die weitere Untersuchung auf die genannte Grünfläche im südwestlichen Bereich des Areals.

Die Eignungsanalyse II kommt schließlich im Ergebnis zu einer potenziellen Eignung der Fläche für die besagte Zwischennutzungsart (vgl. Abbildung 99). Es werden demzufolge keine ungünstigen Merkmale erwartet, die einer entsprechenden Nutzung entgegenstehen könnten. Vielmehr werden alle untersuchten Merkmale als günstig bzw. neutral bewertet. Auch die an anderer Stelle als potenzielles Problem einzuschätzende Sicherstellung der technischen Versorgung der Anlagen stellt sich im Sinne einer freiräumlichen Zwischennutzung als solches nicht.

Abbildung 99: Eignungsanalyse II für "Grün- und Freifläche"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Grün- und Freifläche (Renaturierung, Naturschutz auf Zeit, Land-/Forstwirtschaft, etc.)

Eignungsanalyse II der Teilfläche <i>...f. (Grün- und Freifläche)...</i>		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input checked="" type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input checked="" type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input checked="" type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input checked="" type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Wasser <input checked="" type="checkbox"/> Strom <input checked="" type="checkbox"/> Breitband	<input type="checkbox"/> günstig <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input checked="" type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input checked="" type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

Eigene Darstellung.

Konfliktanalyse „Grün- und Freifläche“

Die Konfliktanalyse untermauert schließlich die bis dato durchgeführte Bewertung und kommt im Ergebnis zu einer klaren Nutzungsempfehlung (vgl. Abbildung 100).

Es stehen der Ausweisung und Nutzung der vorhandenen Grünflächen im südlichen Bereich somit keine Konflikte entgegen, sodass beispielsweise über einen „Naturschutz auf Zeit“ für bestimmte Teilflächen entsprechend nachgedacht werden könnte. Ergänzend dazu können die Flächen auch im Sinne der Forst- und Landwirtschaft von Betrieben entsprechend angemietet und bewirtschaftet werden.

Abbildung 100: Konfliktanalyse "Grün- und Freifläche"

Fliegerhorst (Fürstenfeldbruck)

QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

Typ der Zwischennutzung: Grün- und Freifläche (Renaturierung, Naturschutz auf Zeit, Land-/Forstwirtschaft, etc.)

Konfliktanalyse der Teilfläche <i>(Grün- und Freifläche)</i>		Konfliktanalyse
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung
Konflikt	Bewertung (Punkte)	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	<input type="checkbox"/> 0 Gesamtpunkte <input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	
<input type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input checked="" type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	

Eigene Darstellung.

Aufgrund der positiven Bewertung der Eignungsanalyse II sowie der darauf folgenden Konfliktanalyse kommt die abschließende verbal-argumentative Bewertung ebenfalls zu einer förderlichen Eignung der Teilflächen zur Realisierung potenzieller Zwischennutzungen (vgl. Abbildung 101).

Abbildung 101: Verbal-argumentative Abschlussbewertung "Grün- und Freifläche"

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input checked="" type="checkbox"/>	förderliche Eignung
<input type="checkbox"/>	unkritische Eignung
<input type="checkbox"/>	kritische Eignung

} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

Eigene Darstellung.

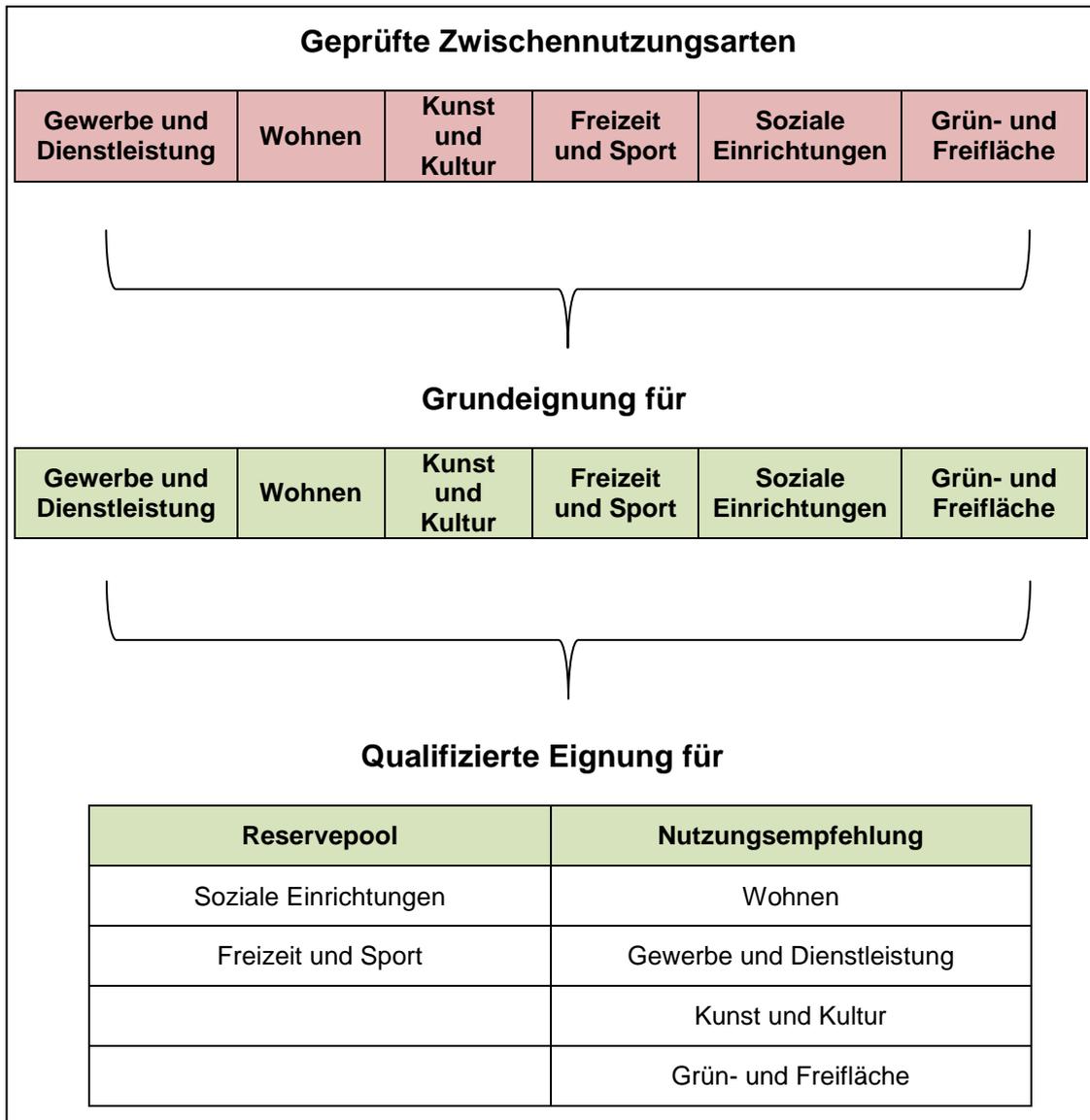
Demzufolge sollte sich die Kommune im Zuge ihrer künftigen Planungen aktiv für den Erhalt der vorhandenen Grünflächen einsetzen und hierfür geeignete Maßnahmen ergreifen.

Aktuelle Planungen des Freistaates Bayern hinsichtlich der Unterbringung eines Fahrsicherheitstrainings auf der ehemaligen Start- und Landebahn, mit dem Kauf einer umliegenden 32 ha großen Grünfläche, kommen diesen Maßnahmen entgegen. Die besagte Grünfläche ist (mit Ausnahme der versiegelten Start- und Landebahn) bereits Teil des FFH-Gebietes und soll auch zukünftig als solche geschützt und erhalten werden.

5.4.3.2 Gesamtbewertung

Die folgende Abbildung fasst die Ergebnisse des Bewertungsmodells im Hinblick auf die Eignung einzelner Zwischennutzungsarten für konkrete Teilflächen auf dem Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck nochmals zusammen.

Abbildung 102: Ergebnisse der Gesamtbewertung



Eigene Darstellung.

Wie Abbildung 102 zeigt, erweisen sich nach Anwendung des Bewertungsmodells, somit insbesondere nach Durchführung der Qualifizierten Eignungsprüfung, die Zwischennutzungsarten der Bereiche „Wohnen“, „Gewerbe“, „Kunst/Kultur“ sowie „Grün-/Freifläche“ als am besten geeignet zur Realisierung einzelner Zwischennutzungen auf dem Konversionsareal.

Vor allem für Zwischennutzungen in den Bereichen „Wohnen“, „Gewerbe/Dienstleistung“ sowie „Grün- und Freiflächen“ ergeben sich ideale Bedingungen zur erfolgreichen Realisierung, da bereits in fast allen Bereichen entsprechende positive Erfahrungen (sowohl in Form von Zwischennutzungen, als auch zivilen Mitbenutzungen) auf dem Areal gesammelt werden konnten.

So können nach Stilllegung des sich aktuell noch im militärischen Betrieb befindlichen südlichen Teils des Areals im Jahr 2019 beispielsweise die bis dato vorhandenen zivilen Mitbenutzungen in Zwischennutzungen übergehen, sofern diese mit den Nachnutzungsplanungen der Kommunen zu vereinbaren sind. Dies muss an der entsprechenden Stelle im Planungsverfahren und im individuellen Fall geprüft werden. Hierfür sollten frühzeitig Abstimmungen mit dem zuständigen Bundeswehrdienstleistungszentrum erfolgen, um vorhandene Mitbenutzer identifizieren und diese bei entsprechender Eignung nach Stilllegung der militärischen Anlage als geeignete Zwischennutzer in Nachnutzungsüberlegungen einbinden zu können.

Die Zwischennutzungsarten „Soziale Einrichtungen“ sowie „Freizeit und Sport“ wurden darüber hinaus im Zuge der Qualifizierten Eignungsprüfung in den Reservepool eingespeist. Aufgrund der damit festgestellten Grundeignung der Flächen für temporäre Nutzungen, können auch für diese Zwischennutzungsarten individuelle Realisierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Hierfür sollten ferner die entsprechenden Anfragen von Seiten einzelner Zwischennutzer weiterführenden Prüfungen im Einzelfall unterzogen und damit deren individuelle Eignung entsprechend festgestellt werden. Auch in diesem Fall können ggfs. bereits aktuell von Vereinen genutzte Sportflächen zukünftig in geplante Zwischennutzungen übergehen.

Dem Denkmalschutz kommt aufgrund seiner großen Bedeutung auf dem Areal, auch bei der Realisierung potenzieller Zwischennutzungen eine wichtige Bedeutung zu. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn es sich um die Nachnutzung von Bestandsgebäuden handelt. Viele der vorhandenen Gebäude auf der Konversionsfläche werden mit dem Denkmalschutz in Berührung kommen, was Einschränkungen bzw. Besonderheiten bei künftigen Sanierungs- sowie Umbaumaßnahmen mit sich bringt. Dieser muss daher bei allen potenziellen Zwischennutzungen in die Planungsüberlegungen integriert und auf dessen Vereinbarkeit mit den vorgesehenen Nutzungen geprüft werden.

Darüber hinaus muss in allen Fällen die Versorgung der Gebäude entsprechend sichergestellt werden. Da es sich auf dem Gelände um eine klassische militärische Versorgungsanlage und damit um ein Ringsystem handelt, welches das gesamte Gebiet mit den nötigen technischen Infrastrukturen versorgt, müssen insbesondere dessen Rentabilität bei Inbetriebnahme nach Stilllegung des militärischen Betriebs sowie alternative Versorgungskonzepte geprüft werden. Denn ohne funktionierende technische Versorgung werden sich insbesondere jene Zwischennutzungen, die auf Gebäudestrukturen bzw. den Betrieb von Gebäuden und/oder Anlagen etc. angewiesen sind, nur schwer bis gar nicht realisieren lassen.

5.5 Wirtschaftlichkeit von Zwischennutzungen

Zur finalen Bestimmung der tatsächlichen Eignung ausgewählter Zwischennutzungsarten für definierte, stillgelegte militärische Liegenschaften ist die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der ausgewählten Zwischennutzungen notwendig. Diese Berechnung erfolgt im Anschluss an das Bewertungsmodell zur Ermittlung von Zwischennutzungspotenzialen und bietet eine weitere Entscheidungsstütze hinsichtlich der Zulassung einer Interimsnutzung. Dabei sind insbesondere ökonomische Vorteile der Zwischennutzungen, die sich für den betreffenden Eigentümer der stillgelegten Liegenschaften ergeben, von zentraler Bedeutung.

Stillstandskosten

Bei einem Brachfallen der militärischen Liegenschaft entstehen für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, als Eigentümerin des Standortes, zunächst Kosten, die sich vor allem für den Betrieb bzw. die Instandhaltung des Areals ergeben. Durchschnittlich handelt es sich hierbei um rund 20 Cent je Quadratmeter. Bei einer Gesamtfläche von aktuell 15.000 Hektar ergeben sich zweistellige Millionenbeträge, die in Form von „Leerstandskosten“ anfallen.³¹⁰ Bei einem erfolgten Verkauf der Fläche durch die BImA an eine Gemeinde oder privaten Investor gehen diese Kosten entsprechend auf den neuen Eigentümer über.

Da ein Brachezustand keine Nutzung und damit auch keine Erträge nach sich zieht, sieht sich der Eigentümer gezwungen, die Gesamtheit aller anfallenden Kosten selbst zu tragen. Hierzu zählen in erster Linie Kosten für:

- die Grundsteuer,
- die Verkehrssicherung,
- die Ver- und Entsorgung sowie
- weitere, flächenspezifische Kosten wie Versicherungen etc.³¹¹

Zur Feststellung der Wirtschaftlichkeit einer Zwischennutzung wird ein Vergleich durchgeführt, der den Zustand der Liegenschaft mit Einrichtung einer gewünschten Zwischennutzung dem Zustand der Liegenschaft ohne Zwischennutzung gegenüberstellt. Dabei müssen jedoch die durch Zwischennutzungen generierten Vorteile unterschiedlich betrachtet werden. Interimsnutzungen, bei denen lediglich eine geringe Miete anfällt, haben keine Auswirkungen auf den eigentlichen Verkehrswert der Liegenschaft. Jedoch ergeben sich daraus ökonomische Vorteile für den Eigentümer, da dadurch die anfallenden Fixkosten reduziert werden können.

Verkehrswert

Der Verkehrswert des Grundstücks wird gemäß § 194 BauGB festgelegt und entspricht dem durchschnittlichen Preis, den „jedermann“ für das betreffende Grundstück zu zahlen bereit wäre. Er setzt sich aus dem unbelasteten Bodenwert abzüglich der anfallenden Kosten für Aufbereitungs- und

³¹⁰ Vgl. Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <http://www.bundesimmobilien.de/7126686/Diskussion-Leide>, Zugriff: 15.12.2014.

³¹¹ Vgl. Institut für Bodenmanagement – IboMa – (2008): Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Dortmund, S. 10.

Sanierungsmaßnahmen zusammen (deduktiver Bewertungsprozess). Im Falle der Nachnutzung bestehender Gebäude handelt es sich hierbei um den so genannten Gebäudewert. Dieser wird in der Regel mittels eines Ertragswertverfahrens gemäß §§ 17-20 ImmoWertV festgelegt.³¹²

Grundsätzlich können Zwischennutzungen im Einzelfall, bei Einrichtung einer entsprechend höher qualifizierteren Zwischennutzungsart bzw. bei Zahlung eines höheren Entgeltes durchaus auch positive Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. So können in erster Linie die für den Eigentümer / Investor anfallenden Kosten für die Realisierung einer neuen, dauerhaften Nutzung positiv beeinflusst werden. Die aktive Verminderung der natürlichen Sukzession, die im Brachezustand auftreten würde, kann dadurch beispielsweise verhindert werden. Dies führt ferner zur Senkung der Kosten für eine spätere Baureifmachung. Darüber hinaus trägt die Nutzung der Gebäude bei Durchführung anfallender Instandsetzungs- sowie Umbaukosten durch den Zwischennutzer zu einer Senkung der Kosten für eine spätere dauerhafte Nachnutzung bei.

Ebenfalls beeinflusst eine Zwischennutzung die Zeit bis zur Wiederaufnahme einer neuen Nutzung und reduziert dabei die Realisierungs- und Vermarktungszeiträume für die betreffende Liegenschaft. „Der „geldwerte“ Vorteil einer verkürzten Wartezeit steigert auch regelmäßig den Verkehrswert.“³¹³

Der jeweilige Einfluss der verkürzten Wartezeiten auf den aktuellen Verkehrswert einer Liegenschaft lässt sich meist jedoch nur schwer quantifizieren, kann hierbei aber mit Hilfe so genannter Modellberechnungen annähernd definiert werden. Zu diesem Zweck wird der Bodenwert des Areals, unter Berücksichtigung von Verzinsung und Diskontierungsfaktor, auf mehrere Jahre hinaus berechnet. Mit zunehmender Wartezeit wird sich somit auch der Bodenwert des Gebietes stetig vermindern. Kürzere Wartezeiten lassen demzufolge auch immer höhere Bodenwerte erzielen.³¹⁴

Die wesentlichen Vorteile durch Zwischennutzungen ergeben sich jedoch, wie bereits angesprochen, in erster Linie für die Eigentümer und damit durch deren Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Interimsnutzungen. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, eine jahresweise Kalkulation der Einnahmen und Ausgaben für den Fall der Einrichtung einer Zwischennutzung auf der Liegenschaft, als auch für den Fall eines Brachfallens durchzuführen. Der tatsächliche Einfluss der Zwischennutzung auf die Wirtschaftlichkeit ergibt sich dabei aus der Differenz der beiden Salden. Abgesehen von den bereits dargestellten Kosten, müssen hierbei auch die potenziellen Einnahmen durch Zwischennutzungen näher definiert werden.

³¹² Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin, S. 85f.

³¹³ Vgl. Institut für Bodenmanagement – IboMa – (2008): Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Dortmund, S. 8.

³¹⁴ Vgl. Ebenda, S. 9.

Wirkungen durch Zwischennutzungen

Vorteile durch Zwischennutzungen

Neben Kostenübernahmen durch die jeweiligen Zwischennutzer, insbesondere im Hinblick auf laufende Betriebskosten, zählen hierzu auch einmalige Entgeltzahlungen sowie Mieten.

Diese beiden Faktoren bilden schließlich die Beurteilungsgrundlage über den Grad der Wirtschaftlichkeit einer Zwischennutzung. Sie lassen sich dabei wie folgt darstellen:

Wirtschaftlichkeit der Zwischen- nutzung

$$Wz = Ez \geq Ab$$

Wz = Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung

Ez = Erlöse durch die Zwischennutzung

Ez1 = Miete

Ez2 = Entgelt

Ab = Ausgaben für Vor- und Instandhaltung der Liegenschaft (Betriebskosten, Kapital-, Planungskosten, etc.) welche durch die Zwischennutzung ausgelöst werden.

Ab1 = Kapitalkosten

Ab2 = Planungskosten

Ab3 = Strom

Ab4 = Wasser

Ab5 = Gas

Ab6 = Breitband

Ab7 = Müllbeseitigung

Ab8 = Verkehrssicherung

Ab9 = Grundsteuer

Ab10 = Versicherungen

Die analysierte Zwischennutzung erweist sich demzufolge immer dann als wirtschaftlich bzw. rentabel für den Eigentümer, wenn die Erlöse durch die Einrichtung der besagten Zwischennutzung über den gegenüberstehenden Ausgaben für Instandhaltung und Betrieb des Standortes liegen. In diesem Fall ergeben sich ökonomische Vorteile für die Eigentümer. Dies bildet damit einhergehend die wesentliche Basis bzw. Motivation zur Realisierung einer Zwischennutzung.

Im Einzelfall kann es sich auf lange Sicht gesehen ebenfalls als rentabel erweisen, wenn Instandhaltungen auch ohne Zwischennutzungen durchgeführt werden und dadurch bei einem späteren Verkauf oder einer Vermietung ein höheres Entgelt erzielt werden kann. In diesen Fällen können Zwischennutzungen auch dann schon „rentabel“ sein, wenn sie einen Teil der Ausgaben für die Liegenschaftsunterhaltung abdecken.

Ein Ausgleich von Erlösen und Ausgaben kann ferner ebenfalls als wirtschaftlich für eine Interimsnutzung gesehen werden, da hierdurch die Unkosten gedeckt bzw. komplett durch den Mieter/Zwischennutzer übernommen werden und dem Eigentümer damit keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Übersteigen die Kosten, die für die Unterhaltung der Liegenschaft aufgebracht werden müssen, jedoch die Einnahmen durch die Interimsnutzung, so muss die Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung weiter geprüft werden.

An dieser Stelle wird im Einzelfall zu ermitteln sein, wie hoch der Anteil der Einnahmen, die durch den Zwischennutzer generiert werden, an den vom Eigentümer zu tragenden Kosten für die Liegenschaft ausfällt und ob sich auch für den Fall, dass kein Gewinn für den Eigentümer entsteht, die Zwischennutzung dennoch als rentabel für die Entwicklung der Fläche erweisen kann. Denn auch in diesem Fall reduzieren sich die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Kosten und damit die Aufwendungen, die durch den Eigentümer zu tragen sind. Es sollte demzufolge eine Abwägung der reduzierten Kosten und der Art der Zwischennutzung, bzw. deren Verträglichkeit mit der Liegenschaft entsprechend geprüft werden.

Neben diesen rein ökonomischen Faktoren muss bei der Einrichtung einer Zwischennutzung bzw. bei Vertragsabschluss sichergestellt werden, dass nach Beendigung der Zwischennutzung die Liegenschaft mindestens in dem Ausgangszustand zurückgegeben wird, in dem sie zu Beginn vorgefunden wurde. Im Falle einer Verunreinigung oder Beschädigungen durch den Zwischennutzer kann die Rentabilität ansonsten im Nachhinein in Frage gestellt werden, wenn die Kosten zur Bereinigung des Areals letztlich die Erlöse der Mietdauer übersteigen. Hierzu sollten jedoch vorab bereits geeignete rechtliche Regelungen, beispielsweise eine entsprechende Verpflichtung für den Zwischennutzer sowie eine so genannte „Zwangsvollstreckungsklausel“ vertraglich festgehalten werden. Auf diese Weise kann sich der Eigentümer davor schützen, etwaige Beseitigungskosten selbst tragen zu müssen, indem er mit Hilfe der besagten Regelung festlegt, notwendige Beseitigungen von Unrat etc. auf Kosten des Zwischennutzers durchzuführen (vgl. hierzu auch Kapitel 2.4.3). Darüber hinaus kann die Festlegung einer Kautions ebenso eine geeignete Sicherheit für den Eigentümer bieten, zumindest einen Teil der potenziell anfallenden Beseitigungskosten durch den Mieter erstattet zu bekommen.

Weitere Rahmenbedingungen

6. Fazit und Ausblick

Bezugnehmend auf die zentrale Fragestellung dieser Forschungsarbeit: „Zwischennutzungen = Hemmnisse bei der Konversion militärischer Liegenschaften – Wahrheit oder Mythos?“ lassen sich an dieser Stelle die erzielten Antworten bzw. Forschungsergebnisse zusammenfassend darstellen:

Forschungsziel

Es wurde zunächst untersucht, wie bestehende Hemmnisse von Zwischennutzungen zukünftig gezielt gesteuert bzw. kontrolliert werden können. Ferner wurden insbesondere Potenziale, die durch Zwischennutzungen im Zuge von Konversionsprozessen hervorgerufen werden können, herausgestellt.

Damit einhergehend ergab sich die Notwendigkeit, die grundlegenden Eigenschaften von Zwischennutzungen näher zu betrachten, sie bewusst wahrzunehmen, um sie in den Verlauf eines Planungsprozesses gezielt einbinden zu können. Ebenfalls wurde erkannt, dass es zukünftig notwendig sein wird, deren Wirkungen zu überwachen, um somit letztlich einen Mehrwert (durch die Einrichtung von geplanten Zwischennutzungen) generieren zu können. Über die zeitlich befristete Effizienz einer Interimsnutzung hinaus, können temporäre Nutzungen außerdem wesentlich zum Erfolg einer dauerhaften Nachnutzung beitragen und sollen hierzu gezielt in langfristige Nachnutzungsüberlegungen bzw. -konzeptionen eingebunden werden. Auf diese Weise kann sowohl der richtige Einsatz der Potenziale, als auch das gezielte Controlling bestehender Hemmnisse zum Gelingen gewünschter Zwischennutzungsvorhaben beitragen.

Bis dato existieren jedoch keine ganzheitlichen Lösungsansätze, die sich dem Themengebiet der Zwischennutzung im Zuge von militärischen Konversionsprozessen in umfassender Weise widmen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge dieser Arbeit ein innovatives Bewertungsmodell entwickelt, das eine erfolgreiche Integration von geplanten Zwischennutzungen in einen nachhaltigen Konversionsprozess erlaubt.

Die Ergebnisse der Literaturanalyse zur grundlegenden Charakteristik und Bedeutung von Zwischennutzungen lassen hierbei zunächst eine überwiegend negative Haltung der Kommunen gegenüber Interimsnutzungen erkennen. Dies wird in Kapitel 2, insbesondere 2.6 entsprechend deutlich.

Literaturanalyse

Es treten beispielsweise häufig Ängste einer ungewollten Verstetigung, Probleme bei der Beseitigung von Zwischennutzungen sowie rechtliche Unsicherheiten in den Vordergrund, die in die Öffentlichkeit getragen werden und damit überwiegend zu einer negativen Grundstimmung führen. Diese Einstellung wird zudem vielfach von Seiten der Presse forciert, sodass die eigentlichen Potenziale und Chancen, die durch Zwischennutzungen entstehen können, in diversen Publikationen und Veröffentlichungen von bestehenden Hemmnissen und Ängsten in den Hintergrund gedrängt werden.

Erhebung zur Bedeutung von Zwischennutzungen

Zur Überprüfung der Ergebnisse der Literaturanalyse sowie zur Ermittlung der Praxiserfahrungen mit Zwischennutzungen in den einzelnen Kommunen dienen schließlich die Ergebnisse der bundesweit durchgeführten Erhebung aller vom Stationierungskonzept 2011 betroffener Konversionsgemeinden (vgl. hierzu auch Kapitel 3).

Überraschenderweise können die Antworten aus der Befragung die größtenteils negative Haltung der Kommunen gegenüber Zwischennutzungen, wie diese in der Literatur dargestellt wird, nicht bestätigen. Dies wird anhand der Kapitel 3.2 und 3.3 entsprechend deutlich. Die Befragungsergebnisse zeigen eine überwiegend offene Einstellung der Kommunen gegenüber Zwischennutzungen, die in diesem Maße nicht zu erwarten war. Allerdings ist anzunehmen, dass an der Befragung in erster Linie jene Kommunen teilgenommen haben, die bereits positive Erfahrungen mit temporären Nutzungen sammeln konnten oder darin Potenziale für die zukünftige Entwicklung ihrer Konversionsstandorte sehen. Demzufolge liegt die Vermutung nahe, dass Kommunen, bei denen Interimsnutzungen keine Rolle spielen oder deren Realisierung in der Vergangenheit zu negativen Entwicklungen geführt haben, an der Befragung nicht bzw. kaum teilgenommen haben. Nichts desto trotz zeigen die Befragungsergebnisse eine hohe Anzahl positiver Erfahrungen der teilnehmenden Kommunen mit der Realisierung von geplanten Zwischennutzungen, die in der Literatur in diesem Maße nicht zu finden sind.

Die divergierenden Ergebnisse der Literaturanalyse sowie der Umfrage hinsichtlich des Einsatzes von Interimsnutzungen in der Praxis haben dabei erneut die Notwendigkeit dieser Forschungsarbeit verdeutlicht.

Handlungsbedarf

Es stellt demzufolge in vielen Fällen nicht das Thema der Zwischennutzung und die damit verbundene Angst vor negativen Entwicklungen das zentrale Problem dar, sondern vielmehr eine falsche Methode bei der Auswahl sowie Umsetzung von temporären Nutzungen. Dies führt schließlich zur Entstehung von Fehlern bei der Identifizierung und Realisierung von geeigneten Interimsnutzungen. Es existieren somit grundlegende Defizite hinsichtlich eines richtigen bzw. erfolgreichen Umgangs mit Zwischennutzungen und deren Einbindung in den Konversionsprozess, die es zukünftig zu beseitigen gilt. Beispielsweise besteht überwiegend keine adäquate Eignungsprüfung potenzieller Zwischennutzungsarten für einzelne Konversionsflächen oder es fehlen konkrete Kenntnisse bezüglich genehmigungsrechtlicher Fragen etc., die wesentlich dazu beitragen können, potenzielle Hemmnisse von Beginn an zu überschauen und zu kontrollieren.

Interimsnutzungen werden vielerorts als einzige Alternative zu einem dauerhaften Leerstand wahrgenommen. Sie gelten als eigentlich unerwünschte Nutzungen, die weder hinsichtlich ihrer Dauer noch ihrer Qualität den Vorstellungen einer angestrebten Nachnutzung entsprechen, sodass ein Bruchfallen der Flächen der Einrichtung einer möglichen Zwischennutzung in vielen Fällen vorgezogen wird. Dies betrifft vor allem peripher gelegene Standorte mit geringem Siedlungsdruck. Doch insbesondere in diesen Fällen können Zwischennutzungen eine sinnvolle und effektive Alternative zu

einem dauerhaften Bruchfallen der Flächen darstellen und somit, wenn ggfs. auch nur für einen befristeten Zeitraum, die mit der Instandhaltung etc. verbundenen Kosten senken sowie neue Nutzungsimpulse aufzeigen.

Darüber hinaus können Zwischennutzungen durchaus auch in verdichteten Gebieten mit hohem Siedlungsdruck eine wesentliche Rolle spielen. So können sie als Teil eines umfassenden Flächenmanagements in dauerhafte Nachnutzungskonzeptionen aktiv eingebunden werden. Dies ist vor allem bei großen Entwicklungsprojekten sinnvoll, die in Bauabschnitten, damit über mehrere Jahre hinweg sukzessive realisiert werden. Somit können Flächen bewusst über einen bestimmten Zeitraum zurückgehalten werden, um den Immobilienmarkt entsprechend zu steuern, und damit gleichzeitig Chancen zur Realisierung von temporären Nutzungen bieten.

Dennoch werden Zwischennutzungen bis dato überwiegend als eine Art Notlösung bzw. „Lückenbüßer“ wahrgenommen und unabhängig von einem bestehenden oder aufzustellenden Nachnutzungskonzept realisiert. Doch genau an dieser Stelle muss zukünftig angesetzt werden, um das Instrument der Zwischennutzungen eben nicht ausschließlich als isolierte Option zu sehen, sondern diese von Anfang an in die kommunalen Planungsvorstellungen und -ziele entsprechend einzubeziehen und aktiv in Nachnutzungsprozesse zu integrieren. Dies wird in Kapitel 5.1 entsprechend deutlich. Demzufolge sollen Zwischennutzungen nicht erst nach vollzogener Bauleitplanung und bei fehlender baulicher Nachfrage eingesetzt werden, sondern sind bereits unmittelbar nach Stilllegung der militärischen Nutzung in die Nachnutzungsüberlegungen aktiv zu integrieren. Potenziale für Zwischennutzungen sollen damit zukünftig einen festen Bestandteil bei der Erstellung von Nachnutzungskonzeptionen darstellen. Eine frühzeitige Einbindung sowie eine funktionierende Kommunikation und Koordination zwischen den betroffenen Akteuren (Kommune, BImA, Zwischennutzer) spielt hierbei eine wichtige Rolle.

Denn nur auf diese Weise können die Potenziale, die sich durch Zwischennutzungen ergeben, umfassend genutzt werden und die dauerhafte städtebauliche Entwicklung einer Kommune positiv prägen. Als Beispiel hierfür lässt sich die gewünschte Verstetigung einer ursprünglichen Interimsnutzung in eine dauerhafte, qualitativ hochwertige Nachnutzung und damit eine entsprechende Integration bzw. Verankerung dieser in der Nachnutzungskonzeption anführen. Darüber hinaus kann eine solche Vorgehensweise ebenso positive wirtschaftliche Effekte nach sich ziehen, sofern eine richtige Positionierung der Zwischennutzungen im Planungsprozess einhergeht.

Ein wesentlicher Beitrag dieser Forschungsarbeit liegt somit darin, das allgemeine Verständnis gegenüber geplanten Zwischennutzungen als grundlegenden Bestandteil der kommunalen Bauleitplanung in den Köpfen der Akteure zu verankern und in die alltäglichen Verwaltungs- sowie Planungsprozesse zu integrieren. Dabei ist eine Verknüpfung traditioneller Aufgaben und Herangehensweisen mit der Anwendung neuer Praktiken und Ansätze unerlässlich.

**Integration von
Zwischennutzungen
in Planungsprozess**

**Zwischennutzungen
als Bestandteil
kommunaler
Bauleitplanung**

Bauplanungsrecht

Dies betrifft insbesondere die vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen zur Legalisierung von Zwischennutzungen. Das Ergebnis der Eignungsprüfung aktueller Rechtsformen aus dem Bauplanungsrecht für die unterschiedlichen Konversionsfälle zeigt, dass das Instrumentarium des Baurechts auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) in der Praxis keine ideale und vor allem keine zeitnahe Zulassung von zeitlich befristeten Vorhaben ermöglicht. Aufgrund dessen wird das Instrument bis dato nur sehr selten eingesetzt. Dies belegt Kapitel 2.4.1.1. Es sind demzufolge weitere Reformen notwendig, um das Baurecht auf Zeit flexibel und effektiv anwenden zu können.

Unabhängig davon besteht jedoch die Möglichkeit, eine zeitnahe Umsetzung von Zwischennutzungen auch mit Hilfe alternativer Regelungen zu erreichen. Für die Zulassung von Vorhaben ist dabei ausschlaggebend, ob bereits ein Bebauungsplan besteht oder nicht. Ist ein solcher für die betreffende Konversionsfläche vorhanden, so richtet sich die Zulassung des Vorhabens nach § 30 BauGB. Hierbei bietet sich die Möglichkeit im Zuge der Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans die gewünschten Zwischennutzungen zuzulassen. Dies sollte jedoch in Kombination mit zeitlich befristeten Baugenehmigungen geschehen, um den Charakter einer Zwischennutzung zu wahren und gleichzeitig das Risiko einer ungewollten Verstetigung zu mindern.

Ist jedoch noch kein Bebauungsplan vorhanden, so beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB. In diesen Fällen können Genehmigungen auch ohne die Existenz eines Bebauungsplans erteilt werden. Es wird daher grundsätzlich empfohlen, die Anwendung des Prinzips des „Städtebaulichen Einfügens“ (§ 34 BauGB) auszuweiten und möglichst viele Zwischennutzungen über diesen Weg zu ermöglichen. Richtet sich die Beurteilung über die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 35 BauGB, so sollten die Zwischennutzungen teilprivilegierten Vorhaben gleichgesetzt werden. Auf diese Weise wird eine zeitnahe Realisierung gewährleistet und dennoch die betreffende Kommune entsprechend am Verfahren beteiligt (vgl. Kapitel 2.6).

In diesem Zusammenhang wird ferner empfohlen, die Regelungen zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen aus den Jahren 2014 und 2015, die die Realisierung von temporären Flüchtlingsunterkünften im Innen- und Außenbereich erleichtern, heranzuziehen. Für diesen Bereich wurden bereits konkrete Änderungen im Baugesetzbuch verankert, die in Kapitel 4.1.2.1 dargestellt werden. Ähnliche Regelungen könnten zukünftig u.U. auch die Realisierung von „klassischen“ Zwischennutzungen ermöglichen bzw. erleichtern. Deren Übertragbarkeit sollte daher im Zuge weiterer Untersuchungen geprüft werden.

Bauordnungsrecht

Darüber hinaus werden Zwischennutzungen von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde in der Praxis häufig geduldet, da für sie die gleichen Genehmigungsvoraussetzungen gelten wie für dauerhafte Nachnutzungen. Auf diese Weise umgehen die Kommunen und Behörden zwar zunächst aufwändige Genehmigungsverfahren, dieses Vorgehen stellt sich jedoch

aus juristischer Sicht als sehr riskant dar. Im Zuge einer Duldung wird hierbei gegen eine an sich illegale Nutzung nichts unternommen und somit eine Ordnungswidrigkeit vollzogen. Darüber hinaus bietet sich für den entsprechenden Zwischennutzer keinerlei Rechts- und damit auch keine Investitionssicherheit, was die Ausnahme der Duldung erneut in Frage stellt. Den betroffenen Akteuren soll deshalb von dieser Methodik unbedingt abgeraten werden!

Im Hinblick auf die notwendigen zivilrechtlichen Vereinbarungen werden in der Regel Zwischennutzungsverträge zwischen dem Eigentümer und dem jeweiligen Zwischennutzer geschlossen. Diese entsprechen dem Prinzip klassischer Mietverträge. Bei Zwischennutzungen sollte darüber hinaus jedoch unbedingt darauf geachtet werden, geeignete Regelungen einzubinden, um potenzielle Risiken hinsichtlich der nicht fristgerechten Räumung der Flächen durch die Zwischennutzer entsprechend einzudämmen. Außerdem ist auf die Festlegung flexibler Kündigungsfristen zu achten, die eine kurzfristige Beseitigung der Zwischennutzungen ermöglichen und meist unmittelbar oder innerhalb weniger Tage bzw. Wochen erfolgen können.

Neben den beschriebenen rechtlichen Unklarheiten führt die Integration von Zwischennutzungen in städtebauliche Entwicklungsprozesse, vor allem im Hinblick auf die Wahl geeigneter Zwischennutzungsarten für vorhandene Konversionsflächen, bei den Akteuren zu weiteren Unsicherheiten.

Um die anzustrebende Integration einer Zwischennutzung in eine dauerhafte Nachnutzungskonzeption erreichen und hierfür eine geeignete Zwischennutzungsart identifizieren zu können, wurde im Laufe dieser Forschungsarbeit das „Bewertungsmodell zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften“ (gemäß Kapitel 5) entwickelt. Dieses soll den betroffenen Kommunen zukünftig eine geeignete Hilfestellung bieten.

Die wesentliche Innovation des Bewertungsmodells stellt dabei dessen proaktiver Ansatz dar. Kommunen können somit u.a. auf Nachfragen potenzieller Zwischennutzer kurzfristig reagieren und deren mögliche Vereinbarkeit mit den gewünschten kommunalen Entwicklungszielen fundiert abschätzen. Damit einhergehend wird die potenzielle Realisierung konkreter Zwischennutzungen im Einzelfall erleichtert. Darüber hinaus können Kommunen die Hilfestellung ebenso nutzen, um selbst aktiv zu werden und aus eigener Initiative heraus mögliche Zwischennutzungsarten für ihre Konversionsareale zu identifizieren. Anschließend können sie gezielt potenzielle Zwischennutzer ansprechen und diese zur Realisierung einer Nutzung motivieren, sofern sich deren Nutzungen mit den grundlegenden Planungsvorstellungen der Kommune vereinbaren lassen.

Um den unterschiedlichen Planungssituationen der Gemeinden gerecht zu werden, wird das Modell gemäß Kapitel 5.2 individuell auf die entsprechende Problemlage im konkreten Einzelfall angepasst. So reicht es in vielen Fällen bereits aus, die Grundeignung (vgl. Kapitel 5.3.2) bestimmter Zwi-

Zivilrecht

**Entwicklung des
Bewertungsmodells**

„2-Stufen-Modell“

schennutzungsarten für vorhandene Areale festzustellen, um eine erste Einschätzung hinsichtlich geeigneter Zwischennutzungen für die vorhandene Konversionsfläche bzw. für abgegrenzte Teilflächen zu erlangen. Möchte die Gemeinde hingegen auf konkrete Nachfragen von Zwischennutzern reagieren oder eine gezielte Marktansprache durchführen, so bietet die Anwendung der Qualifizierten Eignungsprüfung (vgl. Kapitel 5.3.3) eine geeignete Entscheidungsgrundlage.

In einer ersten Phase des Modells werden die Potenziale einer Fläche, bzw. abgegrenzter Teilflächen für einzelne, vorab definierte Zwischennutzungsarten geprüft. Dies bietet den Kommunen die Möglichkeit, die Anforderungen der Zwischennutzungen an die Flächen (wie bspw. benötigte Flächengröße bzw. Gebäudestrukturen, verkehrliche Anbindung, notwendige Versorgungsinfrastruktur) mit den Ausstattungsmerkmalen des Areals (u.a. bisherige Nutzungsstruktur, Lage, Anbindung), abzugleichen. Auf diese Weise können grundlegend geeignete Zwischennutzungen identifiziert und im Zuge weiterer Bewertungsschritte intensiv geprüft werden (vgl. 5.3.1).

Im Ergebnis des Verfahrens werden schließlich die unterschiedlichen Eignungsqualitäten identifizierter Teilflächen für bestimmte Zwischennutzungen aufgezeigt. Diese reichen von einer „förderlichen Eignung“ der jeweiligen Fläche, die eine Zulassung der Nutzung im „Regelfall“ empfiehlt, über eine „unkritische Eignung“ und einer damit verbundenen Zulassungsempfehlung im „Einzelfall“ bis hin zu einer „kritischen Eignung“, welche einer Zulassung der Zwischennutzung im Ausnahmefall entspricht. Dies wird anhand Kapitel 5.3.4 deutlich.

Die betreffenden Kommunen können somit auf eine recht schnelle, aber dennoch strukturierte und effektive Art (mit Hilfe des Bewertungsmodells) zu einer grundlegenden Identifizierung potenziell geeigneter Zwischennutzungsarten für ihre Areale gelangen. Bei Vorhandensein der notwendigen Datengrundlagen lässt sich darüber hinaus, je nach Komplexität und Umfang der Konversionsfälle, eine Anwendung des Bewertungsmodells binnen weniger Tage oder Wochen garantieren (vgl. hierzu auch Kapitel 5.1).

Im Verlauf des Planungsprozesses soll das Modell gezielt als informelle Vorstufe (Entscheidungsstütze) der kommunalen Bauleitplanung eingesetzt werden. Somit bietet die Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten bereits vor der Aufstellung konkreter Pläne oder aber auch während der Erstellung städtebaulicher Entwicklungsziele und -konzepte eine konkrete Hilfestellung. Die Kommunen erlangen so die Möglichkeit, sich nach Freizug der Militärfächen, bzw. eventuell bereits nach dem Beschluss über die Freigabe, mit geeigneten Nachnutzungsüberlegungen vertraut zu machen und hierbei Zwischennutzungen zu berücksichtigen.

Zwischennutzungen verlieren dadurch ihren grundsätzlichen Charakter einer „Notlösung“ und werden zum festen Bestandteil von Planungsprozessen.

Integration des Bewertungsmodells in Planungsprozess

Zur finalen Realisierung einer Zwischennutzung sind darüber hinaus weitere Arbeitsschritte notwendig. Neben der grundlegenden Eignung hinsichtlich Ausstattungsmerkmalen und Nutzungsanforderungen ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß Kapitel 5.5 von großer Bedeutung. Diese muss im konkreten Einzelfall durchgeführt werden, um somit auch finanzielle Anreize bzw. Erleichterungen für die Eigentümer der Flächen (BlmA, Kommune oder privater Investor) sowie die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der geplanten Interimsnutzung sicherstellen und überprüfen zu können.

Die Eingangsfrage „Zwischennutzungen = Hemmnisse bei der Konversion militärischer Liegenschaften – Wahrheit oder Mythos?“ kann somit wie folgt beantwortet werden:

**Abschließende
Empfehlung und
Ausblick**

Es lässt sich nicht von der Hand weisen, dass Zwischennutzungen risikobehaftete Aspekte in sich bergen, die bei falscher Anwendung (bzw. bei fehlendem Controlling) zu negativen Entwicklungen im Zuge städtebaulicher Konversionsprozesse führen. Allerdings kann ein bewusster Umgang mit den Risiken wesentlich zu einer positiven Entwicklung eines Konversionsprozesses beitragen. Es gilt demzufolge stets gezielte „Vermeidungsstrategien“ einzusetzen und die verbliebenen Risiken zu kontrollieren und mit den jeweiligen Chancen entsprechend abzuwägen. Hierfür spielt vor allem die frühzeitige Einbindung von Zwischennutzungen in den Planungsprozess eine zentrale Rolle. Das Verständnis hinsichtlich eines praktikablen Umgangs mit gewünschten Zwischennutzungen muss daher vermehrt in die Praxis getragen und die betroffenen Akteure entsprechend aufgeklärt werden.

Auf diese Weise wird den Konversionsgemeinden aktiv dabei geholfen, ungewünschten Leerstand und Verfall sowie finanzielle Einbußen durch brach gefallene Konversionsflächen zu vermeiden und den so genannten „warmen Übergang“ bei der Konversion militärischer Liegenschaften, unter Zuhilfenahme diverser Zwischennutzungen, herzustellen. Damit einhergehend ergibt sich eine klassische Win-win-Situation sowohl für die Eigentümer der Flächen, als auch für die betreffenden Zwischennutzer. Demzufolge profitieren nicht nur die bereits angesprochenen Eigentümer (BlmA, Kommunen oder Private) von der Einrichtung geplanter Zwischennutzungen, sondern ebenso die entsprechenden Zwischennutzer, die ihre jeweiligen Nutzungen zeitnah und kostengünstig realisieren können.

Erfolgreiche Beispiele aus dem In- und Ausland haben gemäß Kapitel 4 gezeigt, dass eine frühzeitige Einbindung von Zwischennutzungen und eine funktionierende Kommunikation bzw. Kooperation der betreffenden Akteuren (Gemeinde, BlmA und/oder privater Investor) hinsichtlich der Auswahl geeigneter Zwischennutzungen unverzichtbar ist. Auf diese Weise werden die Realisierung der Interimsnutzung sowie ggfs. sogar die langfristige Entwicklung des Areals gewinnbringend unterstützt.

Zwischennutzungen sollten damit zukünftig im Zuge erfolgreicher Nachnutzungsprozesse ehemaliger militärischer Anlagen gezielt eingesetzt werden. Denn trotz ihres eigentlich temporären Charakters können sie vielerorts

jene städtebaulichen Qualitäten entfalten, die aktiv zur erfolgreichen Realisierung einer gewünschten dauerhaften Nachnutzung militärischer Konversionsareale beitragen.

Die im Zuge dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der sinnvollen Integration von Zwischennutzungen in militärische Konversionsprozesse stellen eine wichtige Innovation für zukünftige Planungen dar. Darüber hinaus bilden sie jedoch auch eine geeignete Basis für weitere Forschungstätigkeiten.

Vor dem Hintergrund bestehender **rechtlicher Unsicherheiten und Probleme** hinsichtlich einer zeitnahen Realisierung von Zwischennutzungen, ergeben sich u.a. folgende Fragestellungen, die von juristischer Seite vertieft bearbeitet werden sollten:

- Welche konkreten Maßnahmen sind notwendig, um das Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Praxis zweckmäßig einzusetzen?
- Bestehen weitere Optionen, rechtliche Unsicherheiten bei der Realisierung von Zwischennutzungen zu beseitigen, die im Zuge dieser Arbeit nicht behandelt wurden?
- Können die Änderungen des BauGB zur erleichterten Unterbringung von Flüchtlingen als Anregung für die vereinfachte Zulassung von Zwischennutzungen im Allgemeinen dienen?

Darüber hinaus könnten jene Kommunen, die an der **bundesweiten Erhebung zur Bedeutung von Zwischennutzungen im Konversionsprozess militärischer Liegenschaften** nicht teilgenommen haben, im Zuge von Stichproben erneut befragt werden. Hierbei können sich insbesondere die jeweiligen Gründe für die fehlende Teilnahme als interessante Erkenntnisse für weitere Forschungszwecke erweisen:

- Bestand von Seiten der Kommune kein Interesse an einer Teilnahme, da Zwischennutzungen im aktuellen Konversionsprozess ohnehin keine Rolle spielen?
- Wurde der Fragebogen nicht beantwortet, weil in der Vergangenheit ausschließlich negative Erfahrungen mit Zwischennutzungen auf Konversionsflächen gesammelt wurden?
- War die durchgeführte Befragung zu umfangreich, sodass Zeit und/oder ausreichende Kenntnisse für die Bearbeitung fehlten?
- Lässt sich die fehlende Teilnahme damit begründen, dass sich aus der Befragung kein unmittelbarer Nutzen für die Kommune ergeben hat?

Weiterhin wird die verstärkte Anwendung des entwickelten **Modells zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften** in den Kommunen und damit dessen Einsatz in der Praxis angestrebt. Regelmäßige Evaluierungen des Modells können wertvolle Anregungen für Öffentlichkeitsarbeit und Imagepflege von Zwischennutzungen generieren sowie weitere, potenzielle Optimierungsmaßnahmen

des Modells aufzeigen. Darüber hinaus können bis dato noch nicht erfasste Risiken und Probleme sowie Chancen im Umgang mit Zwischennutzungen auftreten, die im Zuge künftiger Forschungen entsprechend zu berücksichtigen sind.

Ebenfalls sollte die **Übertragbarkeit des Bewertungsmodells auf andere Brachflächentypen** (Bsp. Industriebrachen) geprüft werden. Im Zuge weiterer Forschungsarbeiten sind somit entsprechende Anpassungen bzw. Variationen des Modells mit Hilfe der Erarbeitung individueller Kriterien, die speziell auf die jeweilige Brachfläche angepasst werden müssen, zu entwickeln.

Darüber hinaus würde sich das Aufzeigen gezielter Optimierungsmaßnahmen hinsichtlich aktueller **Partizipationsprozesse für Zwischennutzungen im Zuge eines Planungsverfahrens** als sinnvoll erweisen. Diese Forschungsfrage konnte im Zuge der Arbeit jedoch nicht vertiefend bearbeitet werden. In diesem Zusammenhang wäre jedoch insbesondere die Einbindung der betroffenen Akteure (Bürger, Behörden, Eigentümer etc.) zu analysieren und damit einhergehend sinnvolle Anpassungsmaßnahmen bereits bestehender Beteiligungsmethoden zur Realisierung von Interimsnutzungen zu erarbeiten.

Weiterer Forschungsbedarf ergibt sich zudem hinsichtlich möglicher Formen einer fundierten **Berücksichtigung der Umweltbelange**, sofern eine förmliche Umweltprüfung in der Bauleitplanung zur Einrichtung von Zwischennutzungen nicht durchgeführt wird. Dies ist vor allem interessant, wenn Interimsnutzungen bspw. über den Weg einer Duldung realisiert werden. In diesem Fall wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es sollten jedoch auch hierbei mögliche Optionen zur Prüfung der Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzungen, bzw. die Darstellungsmöglichkeiten der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend geprüft und bewertet werden.

Der Themenkomplex der Zwischennutzungen bietet demzufolge vielfältige Ansatzpunkte, die über ausreichend Potenzial für zukünftige Forschungsarbeiten verfügen und zu diesem Zweck gezielt weiterverfolgt werden sollen.

7. Verzeichnisse

7.1 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BAIUDBw	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
bez.	bezüglich
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BayBO	Bayerische Bauordnung
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
B-Plan	Bebauungsplan
BwDLZ	Bundeswehrdienstleistungszentrum
bzw.	beziehungsweise
et al.	et altera (und andere)
etc.	et cetera
EFRE	Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung
ELM	Einheitliches Liegenschaftsmanagement
ELR	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
ESF	Europäischer Sozialfonds
EU	Europäische Union
ExWoSt	Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
FNP	Flächennutzungsplan
f	der, die, das folgende
ff	die folgenden

ggfs.	gegebenenfalls
GRW	Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IBA	Internationale Bauausstellung
i.d.F.	in der Fassung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IREUS	Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung, Universität Stuttgart
i.S.d.	im Sinne der/des
i.V.m.	in Verbindung mit
KEK	Kommunales Entwicklungskonzept
LBG	Gesetz über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
REFINA-KoM	Forschungsvorhaben Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
vgl.	vergleiche
VerbRKonv	Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
z.B.	zum Beispiel

7.2 Literaturverzeichnis

Angst, Marc; Klaus, Philipp; Michaelis, Tabea; et.al (2010): zone*imaginaire. Zwischennutzungen in Industriearealen, Zürich.

Austermann, Christof (2011): Brachflächenreaktivierung als Instrument der Stadterhaltung und nachhaltiger Innenentwicklung (Planungsrecht), Osnabrück.

Bardenhagen, Harald (2007): Rechtliche Aspekte bei der Gestaltung von Konversionsprozessen, in Jacoby, Christian (Hrsg.) (2007): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung militärischer Liegenschaften, Dokumentation Expertenworkshop am 13.09.2007 in Neubiberg, Neubiberg, S.49-67.

Baumgartner, Daniel; Pütz, Marco (2009): Die Armee geht, die Infrastruktur bleibt: Potenziale für die Raumentwicklung; in: Schweizerische Offiziersgesellschaft (Hrsg.): Allgemeine Schweizerische Militärzeitschrift, Ausgabe 05/2009, S.31-33.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Schriftliche Anfrage vom 17.07.2015: Umsetzung der Bundeswehrreform und Stand der Konversion in Bayern; LT-Drucks. Bayern 17/8245.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Schriftliche Anfrage vom 16.12.2014: Potenzial zur Nutzung von Immobilien aus dem Bestand der Bundesanstalt für Immobilienverwaltung für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen in Bayern; LT-Drucks. Bayern 17/5371.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Schriftliche Anfrage vom 06.10.2014: Spätere Flächennutzung auf dem Fliegerhorst Fürstenfeldbruck; LT-Drucks. Bayern 17/4806.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Beschluss des Bayerischen Landtags vom 25.02.2014: Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Konversionsliegenschaften; LT-Drucks. Bayern 17/836.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Antrag des Bayerischen Landtages vom 21.01.2014: Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Konversionsliegenschaften; LT-Drucks. Bayern 17/411.

Bayerischer Landtag (Hrsg.): Antrag des Bayerischen Landtages vom 28.11.2013: Kommunalfreundliche Änderung des BImA-Gesetzes und weiterer Rechtsvorschriften für frei werdende militärische Liegenschaften; LT-Drucks. Bayern 17/143.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): III. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe "Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen" am 26. und 27. November 2008 in Hof, Reihe Tagungsbände der Fachtagungen des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Becker, Heidede: Städtische Transformation – Strategien und Instrumente zur Anpassung stadträumlicher Strukturen; in: Giseke, Undine; Siegel, Erika (Hrsg.) (2007): Stadtlichtungen: Irritationen, Perspektiven, Strategien, Berlin, S.233-252.

Beier, Markus (Hrsg.) (2006): Problemgebiete auf städtischer und regionaler Ebene. Merkmale, Auswirkungen und planerischer Umgang, Hannover.

Bell, Albrecht (2006): Die Konversion militärischer Liegenschaften, LKV, S. 102-107.

Beutler, Klaus; Bläser, Thomas; Ganser, Robin; Jacoby, Christian; Job, Hubert (2011): Prioritising the Redevelopment of Redundant Defence Estate. Lessons from Planning Practice and Research in England and Germany (in Vorbereitung für European Planning Studies).

Bloem, Gabriela: Konversionsprojekte in Hessen – Probleme und Erfahrungen; in: Carmona-Schneider, Juan-J.; Klecker, Peter M.; et.al (1998): Konversion – Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung?, Bonn.

Brink, Arne van den (2006): Immobilien-Projektentwicklung durch Zwischennutzungen. Brachflächenrevitalisierung mit Hilfe von temporären Nutzungen am Beispiel PHOENIX West, Saarbrücken.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Mehrwert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung, Freiberg.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen – städtische Lebensräume der Zukunft, Berlin.

Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (2004): Die brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen, Bern.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2015): Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerBRKonv), Bonn.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2014): Konversion und mehr Chancen für Investitionen- Wohn- und Gewerbeimmobilien im schönen Baden-Württemberg 2014/2015, München.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2012a): Bundesimmobilien. Immobiliendienstleistungen aus einer Hand, Bonn.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2012b): Konversion und mehr Chancen für Investitionen. Wohn- und Gewerbeimmobilien im schönen Bayern, München.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2012c): Konversion und mehr Chancen für Investitionen. Wohn- und Gewerbeimmobilien im schönen Baden-Württemberg, München.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011a): Exposé. Wohnen/Arbeiten am Tor in den Alpen. Ehemalige Karfreit-Kaserne in Brannenburg, München.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2011b): Konversion und mehr. Chancen für Investitionen. Wohn- und Gewerbeimmobilien im Herzen der Metropolregion Rhein-Neckar, Karlsruhe.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015): Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3.2015, Berlin.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2000): Raumforschung und Raumordnung, Nr. 58 (5), Berlin.

Bundesministerium der Finanzen (2015): Bundeshaushaltsplan 2015. Einzelplan 60. Allgemeine Finanzverwaltung, Berlin.

Bundesministerium der Verteidigung (2014): Merkblatt zur Konversion – Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn.

Bundesministerium der Verteidigung (2013): Merkblatt zur Konversion - Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -, Bonn.

Bundesministerium der Verteidigung (2011): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. Oktober 2011, Berlin.

Bundesministerium der Verteidigung (2004): Die Stationierung der Bundeswehr in Deutschland. November 2004, Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Kleinere Städte und Gemeinden. Erster Statusbericht zum Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2014): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013a): Praxisratgeber Militärkonversion, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013b): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr Bau und Stadtentwicklung (2012a): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (2012b): stadt:pilotspezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand-Zwischennutzung-Umnutzung, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Städtebauförderung 2011. Merkblatt zu den Programmen der Städtebauförderung, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für einen nachhaltige Stadtentwicklung, Bonn.

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2011): Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW), Berlin.

Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland – Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin.

Carmona-Schneider, Juan-J.; Klecker Peter M.; Schirm Magda (Hrsg.) (1998): Konversion – Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung?, Bonn.

CDU, CSU, SPD (2013): Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 18. Legislaturperiode, Berlin.

Corsten, Hans; Roth, Stefan (2012): Nachhaltigkeit. Unternehmerisches Handeln in globaler Verantwortung, Wiesbaden.

Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antwort der Bundesregierung vom 12.11.2014: Liegenschaftspolitik des Bundes und europarechtlicher Rahmen bei geplanten Verkäufen von Bundes- und Konversionsliegenschaften; Drucksache 18/3188.

Deutscher Bundestag (Hrsg.): Beschluss des Bundesrates vom 19.09.14 zum Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen, BT-Drucks. 419/14.

Deutscher Bundestag (Hrsg.) (2012): Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 26. November 2012 eingegangenen Antworten der Bundesregierung, 17. Wahlperiode, Berlin.

Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antrag des Deutschen Bundestages vom 12.06.2012: Neuausrichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; BT-Drucks. 17/9930.

Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antrag des Deutschen Bundestages vom 25.04.2012: Konversion – Zwischen Verwertungsdruck und nachhaltigen Konzepten; BT-Drucks. 17/9405.

Deutscher Bundestag (Hrsg.): Antrag des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012: Konversion gestalten – Kommunen stärken; BT-Drucks. 17/9060.

Deutscher Städtetag (2011): Stadt.Kreativität.Entwicklung. Positionspapier des Deutschen Städtetages, Köln.

Deutsches Institut für Urbanistik (2010): Möglichkeit der Zwischennutzung von Flächen und Gebäuden, Fachvortrag auf dem Difu-Seminar am 25. und 26. Oktober 2010 in Berlin.

Domhardt, Hans-Jörg; Jacoby, Christian (2000): Baulandpotentialmodelle als entscheidungsunterstützende Methoden zur Koordination der regionalen Siedlungsentwicklung; in: Einig, Klaus (2000): Regionale Baulandpolitik. Koordination der Ausweisung baulicher Flächennutzungsrechte in Verdichtungsräumen, Berlin, S.216-234.

Domhardt, Hans-Jörg; Jacoby, Christian (Hrsg.) (1994): Raum- und Umweltplanung im Wandel, Festschrift für Hans Kistenmacher, Kaiserslautern.

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (2003): Leitfaden Zwischennutzung, Bern.

Einig, Klaus (2000): Regionale Baulandpolitik. Koordination der Ausweisung baulicher Flächennutzungsrechte in Verdichtungsräumen, Berlin.

Engineering Conferences International „Green Brownfields II“, Tagungsband, Dresden, 15.-19. Juni 2003.

Entwicklungsagentur Rheinland-Pfalz e.V. (2011): Zivile und militärische Konversion in Rheinland-Pfalz. Arbeitshilfe für den Umgang mit Konversionsfällen, Kaiserslautern.

Fachkommission Städtebau der ARGEBAU (Hrsg.) (2014): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin.

Fachkommission Städtebau der ARGEBAU (Hrsg.) (2002): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin.

Fischer, Thomas; Höffken, Stefan; Vollmer, Maximilian (2013): Bereitmachen zum Entern. Raumpiraten erobern städtische Freiräume in Kaiserslautern; in: Freizeit&Spiel Verlagsgesellschaft mbH (Hrsg.): FreeLounge. Fachmagazin für kommunale Frei-Räume, Jahrgang 13, Nr. 2, Kleinmaischeid, S. 40-43.

Forum Baulandmanagement NRW (2008): Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements, Dortmund.

Freizeit&Spiel Verlagsgesellschaft mbH (Hrsg.) (2013): FreeLounge. Fachmagazin für kommunale Frei-Räume, Jahrgang 13, Nr. 2, Kleinmaischeid.

Gabriel, Clemens (2009): Nutzung baulicher Potenziale bei der Konversion militärischer Liegenschaften – Dargestellt am Beispiel der Prinz-Eugen-Kaserne in München, Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung, Heft 1/09, Neubiberg.

Ganser, Robin; Piro Rocky (2012): Parallel Patterns of Shrinking Cities and Urban Growth. Spatial Planning for Sustainable Development of City Regions and Rural Areas, Burlington.

Ganser, Robin (2012): Redeveloping the Redundant Defence Estate in Regions of Growth and Decline – Challenges for Spatial Planning; in: Ganser, Robin; Piro Rocky (2012): Parallel Patterns of Shrinking Cities and Urban Growth. Spatial Planning for Sustainable Development of City Regions and Rural Areas, Burlington, S.225-244.

Ganser, Robin (2008): Militärflächenkonversion in England – Vergleichende Studie der Vorgehensweisen und Erfahrungen; in: Jacoby, Christian; Beutler, Klaus: Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM), Neubiberg, S.119-154.

Ganser, Robin (2005): Quantifizierte Ziele flächensparsamer Siedlungsentwicklung im englischen Planungssystem – Ein Modell für Raumordnung und Bauleitplanung in Deutschland?, Schriften zur Stadtplanung, Bd. 3, Kaiserslautern.

Gemeinde Maisach (2015): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck – Teil Nord“, Freising.

Giseke, Undine; Siegel, Erika (Hrsg.) (2007): Stadtlichtungen: Irritationen, Perspektiven, Strategien, Berlin.

Groth, Klaus-Martin; Schmitz, Holger (1999): Kosten- und Ablaufsicherheit von Konversionsprojekten durch vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde, Eigentümer und Investor, LKV.

Grundmann, Martin (1998): Truppenabbau, Konversion und Möglichkeiten eigenständiger Regionalentwicklung in Deutschland; in: Carmona-Schneider, Juan-j.; Klecker, Peter M.; et.al : Konversion – Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung?, Bonn.

Gstach, Doris (2006): Freiräume auf Zeit. Zwischennutzung von urbanen Brachen als Gegenstand der kommunalen Freiraumentwicklung, Kassel.

HA Hessen Agentur GmbH (2015): Konversion in Hessen. Newsletter 18, Wiesbaden.

Heemeyer, Carsten (2003): Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten von Zwischennutzungen. Ein Beitrag zum „Baurecht auf Zeit“, Münster.

Heiermann, Wolfgang; Watzke, Hans-Georg; Söfker, Wilhelm, et.al. (Hrsg.) (2006): ZfBR – Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht, Berlin.

Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH-UFZ (2012): Die Megasite Management Guideline, Leipzig.

Honeck, Thomas (2015): Zwischennutzung als soziale Innovation. Von alternativen Lebensentwürfen zu Verfahren der räumlichen Planung, in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3.2015, Berlin, S. 219-231.

Höcker, Thomas; Christmann, David; Frank, Oliver (2003): Technische und wirtschaftliche Besonderheiten bei der Entwicklung von Bahnflächen, in: Engineering Conferences International „Green Brownfields II“, Tagungsband, Dresden, 15.-19. Juni 2003.

Institut für Bodenmanagement – IboMa – (2008): Der Einfluss von Zwischennutzungen auf den Verkehrswert und die Wirtschaftlichkeit von Immobilien. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Dortmund.

Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung (IREUS) (Hrsg.) (2011): Der Beitrag der ländlichen Räume Baden-Württembergs zu wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit und sozialer Kohäsion – Positionsbestimmung und Zukunftsszenarien. Forschungsvorhaben im Auftrag des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Stuttgart.

ISW Veröffentlichungen (2006): Konversion militärischer Liegenschaften, München.

Jacoby, Christian (Hrsg.) (2011): Arbeitshilfe Nachhaltiges Konversionsflächenmanagement – entwickelt am Beispiel der Militärfächenkonversion in Schleswig-Holstein, Neubiberg.

Jacoby, Christian; Beutler, Klaus (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften, in: Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): III. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe "Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen" am 26. und 27. November 2008 in Hof, Reihe Tagungsbände der Fachtagungen des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg, S. 18-29.

Jacoby, Christian (2008): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften (REFINA-KoM). Forschungsprojekt im Förderschwerpunkt des BMBF „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA). Schlussbericht Konzeptionsphase, Neubiberg.

Jacoby, Christian (Hrsg.) (2007): Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung militärischer Liegenschaften, Dokumentation Expertenworkshop am 13.09.2007 in Neubiberg, Neubiberg.

Jacoby, Christian (1994): Baulandpotentialmodelle in der Stadt- und Regionalplanung – fundierte Basis für offene und kooperative Planungsprozesse; in: Domhardt, Hans-Jörg; Jacoby, Christian (Hrsg.) (1994): Raum- und

Umweltplanung im Wandel, Festschrift für Hans Kistenmacher, Kaiserslautern, S. 381-396.

Kalman, Michael (1997): Regionale Konversion in Deutschland. Vergleichende Analyse regionaler Politikprozesse zur zivilen Bewältigung des militärischen Strukturwandels, Münster.

Keller, Armin; Mühlender, Thomas (2013): Städtebauförderung – Sonderprogramm Militärkonversion; in: Zeitschrift der Bayerischen Staatsbauverwaltung für Hochbau, Städtebau, Wohnungsbau, Straßen- und Brückenbau, bau intern, Ausgabe: Juli/August 2013, S. 15f.

Koch, Eva (2012): Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen, Berlin.

Krautzberger, Michael; Söfker, Wilhelm (2014): Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, Heidelberg.

Landeshauptstadt München. Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2013): Von der Kaserne zum Stadtquartier. Zur Konversion von Militärf lächen in München, München.

Landeshauptstadt Stuttgart (2014): Leitfaden für kreative Zwischennutzer. Leerstand- und Zwischennutzungsmanagement, Stuttgart.

Lottner Fernando, Carsten (2009): Konversion militärischer Liegenschaften in schrumpfenden Städten. Nachnutzungspotentiale und Umsetzungsförderung am Beispiel von ländlichen Kommunen in Brandenburg und Sachsen-Anhalt, Saarbrücken.

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (2010): Wir machen's einfach. 20 Jahre Konversion in Rheinland-Pfalz, Mainz.

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2012): Handlungsleitfaden für die Erstellung von Kommunalen KonversionsEntwicklungsKonzepten (KEK), Stuttgart.

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (2003): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Berlin.

Müller, Laura (2014): Bundeswehrreform und Konversion. Nutzungsplanung in betroffenen Gemeinden, Wiesbaden.

Niedersächsisches Ministerium Für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (2012): Neue Nutzung für alte Strukturen. Konversion militärischer Liegenschaften. Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Hannover.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2015): Städtebauförderung in Bayern. Bahnflächenkonversion, Themenheft 23, München.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern. Militärkonversion, Themenheft 21, München.

Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Misselwitz Philipp (2013): urban catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin.

Pfeiffer, Ulrich (2011): Grenzstandorte und Zwischennutzungen in der Stadterneuerung, Ludwigsburg.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2012): Informationsblatt Nr. 62. Nachverdichtung – der Königsweg gegen den Siedlungsdruck?, München.

Poxleitner, Josef (2012): Militärkonversion – Chance für die Stadt- und Ortsentwicklung; in: Der Bayerische Bürgermeister, Ausgabe 4/2012; S. 136-138.

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael (2009): Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung. Strategien zum Gebäudeerhalt durch Nutzerbeteiligung, Hamburg.

Schäfer, Rudolf (1994): Planungsrechtliche Probleme von Konversionsflächen, in: Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.): Konversionsflächen als städtebauliche Herausforderung, Berlin.

Schink, Alexander (Hrsg.); Umwelt und Planungsrecht. Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis, Heft 5/2013, Bonn/Koblenz.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“, Berlin.

Schmitz, Holger (2005): Städtebauliches Entwicklungsrecht und militärische Konversionsgebiete. Erörterung der Rechts- und Verwaltungsprobleme, Berlin.

Schweizerische Eidgenossenschaft. Armasuisse (2012): Nachhaltigkeitsbericht 2012 armasuisse Immobilien, Bern.

Schweizerische Offiziersgesellschaft (Hrsg.): Allgemeine Schweizerische Militärzeitschrift, Ausgabe 05/2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin.

Spangenberger, Volker: Städtebauförderung – Auswirkungen der Programmvielfalt; in: Umwelt und Planungsrecht. Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis, Heft 5/2011, Bonn/Koblenz.

Spangenberg, Volker: Städtebauförderung und Baukultur – Berücksichtigung von baukulturellen Ansätzen im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen; in: Schink, Alexander (Hrsg.): Umwelt und Planungsrecht. Zeitschrift für Wissenschaft und Praxis, Heft 5/2013, Bonn/Koblenz.

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz (2014): Bericht der Landesregierung über die Umsetzung des Konversionsprogramms des Landes zur Bewältigung der Folgen des Truppenabzugs in den Jahren 2012 und 2013.

Stadt Heidelberg (2015): Heidelberger Nachhaltigkeitsbericht 2014 - Indikatorengestützte Erfolgskontrolle des Stadtentwicklungsplans Heidelberg 2015, Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2012): Konversion in Heidelberg. Den Wandel gestalten. Phase 1 – von der Idee zum Leitbild, Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2011): Konversion in Heidelberg – Den Wandel gestalten, Heidelberg.

Stadt Heidelberg (2006): Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 - Leitlinien und Ziele, Heidelberg.

Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch, Wiesbaden.

Stemmler, Johannes (2006): Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bei der Wiedernutzung von nicht mehr für militärische Zwecke benötigten Liegenschaften, in: Heiermann, Wolfgang; Watzke, Hans-Georg; Söfker, Wilhelm, et.al. (Hrsg.): ZfBR – Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht, Berlin, S.117-122.

Streifler & Kollegen Rechtsanwälte (2008): Vertragsrechtlicher Regelungsbedarf bei Zwischennutzungen. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“.

Tessenow, Heiko (2006): Konversion militärischer Liegenschaften in Tauberbischofsheim – Diskussion von Entwicklungsansätzen mittels Workshop. Studien zur Raumplanung und Projektentwicklung, Heft 2/06, Neubiberg.

Tornow, Sven-Erik (2005): Wohnqualität im Kasernenbau; in: Bundesbaublatt, Nr. 12/2005, S. 37-39.

WCED – World Commission on Environment and Development (1987): Our Common Future. Oxford.

Wegener, Michael; Spiekermann, Klaus (2000): Nachhaltige Raumentwicklung: Konzept für ein interdisziplinäres Forschungsprogramm; in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (Hrsg.): Raumforschung und Raumordnung, Nr. 58 (5), S. 406-417.

Willy, Caroline; Bzowka, Matthias Thomas; Amann, Thomas; et al. (2013): Energieeffizienz und Städtebauförderung in Schwaben; in: bau intern. Zeitschrift der Bayerischen Staatsbauverwaltung für Hochbau, Wohnungsbau, Straßen- und Brückenbau, Ausgabe März/April 2013; S. 6-7.

Wuschansky, Bernd (2009): Neue Nutzungen auf militärischen Konversionsflächen; in: RaumPlanung, Nr. 144/145, S. 141-146.

Zeitschrift der Bayerischen Staatsbauverwaltung für Hochbau, Städtebau, Wohnungsbau, Straßen- und Brückenbau, bau intern, Ausgabe: Juli/August 2013.

Ziegler, Wolfgang (1995): Zur behördlichen Duldung im Baurecht, BWVP.

7.3 Presseartikel

HALLO München, Ausgabe vom 06.08.2014, Nr.32: Umzug der Flüchtlinge. Entlastung für Bayernkaserne, S. 7.

Dernbach, Andrea (2014): Flüchtlinge in Deutschland. Hinein in die Gesellschaft – statt in Kasernen; in: Der Tagesspiegel, Onlineausgabe vom 03.09.2014.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 24.09.2015, Nr. 220: Betten für tausend weitere Flüchtlinge – Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende im Fliegerhorst FFB, S. 11.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 14.09.2015, Nr. 203: Alte Lasten neue Chancen - Positionen von BImA und Kommunen bei Militärflächenkonversion, S. 23.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 24.04.2015, Nr. 94: Günstig zu haben. Erding darf mit Preisnachlass für Fliegerhorst-Flächen rechnen, S. R7.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 13.03.2015, Nr. 60: Erding hat die Hand auf dem Fliegerhorst, S. R 7.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 20.12.2014, Nr. 293: Asyl auf der Alb, S. 8.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 17.12.2014, Nr. 290: Windspiele, S. R 17.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 10.09.2014, Nr. 208: 2000 zusätzliche Plätze für Flüchtlinge, S. R 15.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 10.09.2014, Nr. 208: Zufluchtsort Kaserne, S. R 15.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 11.08.2014, Nr. 183: Wohnwachstum München. Nur noch mit Mobilitätskonzept, S. R 5.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 25.07.2014, Nr. 169: Wenn nur ein Panzer stört, S. R 4.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 02.05.2014, Nr. 100: Ein großes Erbe, S. 25.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 02.05.2014, Nr. 100: Fluch und Segen zugleich, S.25.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 07.03.2014, Nr. 55: SZ-Forum zur OB-Wahl. Ideen für eine Stadt zwischen Wirtschaftsboom und Stillstand, S. R4-R5.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 13.08.2013: Im Umbruch, S.9.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 23.07.2013, Nr. 168: Kommunen wollen Ausgleichsfonds, S. R 15.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 02.11.2012, Nr. 253: Bundeswehrabzug - Kaufbeuren braucht Hilfe von Bund und Land, S. R14.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 18.09.2012, Nr. 216: Zwischendrin und gleich vorbei, S. R 2.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 13.06.2012, Nr. 134: Kurz- und schmerzvoll Standortschließungen ab 2013, S. 5.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 13.06.2012, Nr. 134: Karte mit Standortschließungen und Truppenabbau in D ab 2013, S. 5.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 05.04.2012, Nr. 81: Bürgergenossenschaften im Energiesektor, S. R 19.

Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 05.04.2012, Nr. 81: Truppenübungsplatz US-Armee Hohenfels (Oberpfalz) Photovoltaikanlage geplant, S. R 19.

7.4 Rechtliche Grundlagen

Bayerische Bauordnung, in der Fassung vom 14. August 2007.

Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV, in der Fassung vom 1. Dezember 2009.

Baugesetzbuch, in der Fassung vom 15. Juli 2014.

Baunutzungsverordnung, in der Fassung vom 11. Juni 2013.

Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen, in der Fassung vom 26. November 2014.

Gesetzesentwurf des Bundesrates zur Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 18. Juli 2012.

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein, in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Verordnung (EG) Nr. 1080/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1783/1999 vom 5. Juli 2006.

Verordnung (EG) Nr. 1081/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates über den Europäischen Sozialfonds und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1784/1999 vom 5. Juli 2006.

Verwaltungsverfahrensgesetz, in der Fassung vom 14. August 2009.

Zivilprozessordnung, in der Fassung vom 5. Dezember 2005.

7.5 Internetquellen

Internetauftritt der Aachener Stiftung Kathy Beys; aufgerufen unter:
https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/definitionen_1382.htm?sid=b98qg6pj37mcah9ki3hoojaa26, Zugriff: 29.04.2015.

Internetauftritt der Akademie für Raumforschung und Landesplanung ARL; aufgerufen unter: <http://www.arl-net.de/lexica/de/nachhaltigkeit-nachhaltige-raumentwicklung>, Zugriff: 31.07.2014.

Internetauftritt der BauNetz Media GmbH; aufgerufen unter:
http://www.baunetzwissen.de/glossarbegriffe/Altbaumodernisierung_Konversion_49633.html, Zugriff: 23.10.2012.

Internetauftritt des Bayerischen Rundfunks; aufgerufen unter:
<http://www.br.de/nachrichten/oberbayern/inhalt/zeltstadt-fluechtlinge-muenchen-112.html>, Zugriff: 16.10.2014.

Internetauftritt des Bayerischen Rundfunks; aufgerufen unter:
<http://www.br.de/nachrichten/oberbayern/inhalt/fliegerhorst-fuerstenfeldbruck-fluechtlinge-100.html>, Zugriff: 16.10.2014.

Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration; aufgerufen unter:
<http://www.sozialministerium.bayern.de/migration/asyl/index.php>, Zugriff: 22.10.2015.

Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie; aufgerufen unter:
<http://www.stmwi.bayern.de/EFRE/>, Zugriff: 27.02.2014.

Internetauftritt der Bayerischen Staatsregierung; aufgerufen unter:
<http://www.bayern.de/bayerisches-sonderprogramm-militaerkonversion/>, Zugriff: 31.07.2015.

Internetauftritt der Bayerischen Staatsregierung; aufgerufen unter:
<http://www.bayern.de/Presse-.204.10381299/index.htm>, Zugriff: 25.02.2014.

Internetauftritt der Bayerischen Staatszeitung; aufgerufen unter:
<http://www.bayerische-staatszeitung.de/staatszeitung/bauen/detailansicht-bauen/artikel/kaufen-sie-eine-kaserne-sie-werden-gluecklich.html>, Zugriff: 25.02.2014.

Internetauftritt der brand eins Verlag GmbH & Co. oHG; aufgerufen unter:
<http://www.brandeins.de/archiv/2009/grosse-traeume/zimmer-frei-bis-der-bagger-kommt.html>, Zugriff: 27.10.2014.

Internetauftritt des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge; aufgerufen unter:
<http://www.bamf.de/DE/Migration/AsylFluechtlinge/Asylverfahren/Verteilung/verteilung-node.html>, Zugriff: 21.10.2014.

Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <https://www.bundesimmobilien.de/7948394/verbilligung>, Zugriff: 18.05.2015.

Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Einheitliches Liegenschaftsmanagement der BImA; aufgerufen unter: <http://www.bundesimmobilien.de/7397129/ELM>, Zugriff: 04.05.2015.

Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <http://www.bundesimmobilien.de/7126686/Diskussion-Leide>, Zugriff: 15.12.2014.

Internetauftritt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; aufgerufen unter: <http://rhein-neckar.bundesimmobilien.de/207413/Ablauf-einer-Konversion>, Zugriff: 23.04.2015.

Internetauftritt des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung; aufgerufen unter: <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/227/>, Zugriff: 23.04.2015.

Internetauftritt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2012/Konversion/01_Start.html?nn=419198; Zugriff: 03.02.2014.

Internetauftritt des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung; aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_187756/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/ZwischenntzUndNischen/03__Ergebnisse.html, Zugriff: 29.10.2012.

Internetauftritt des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung; aufgerufen unter: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_187756/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/ZwischenntzUndNischen/03__Ergebnisse.html, Zugriff: 29.10.2012.

Internetauftritt des Bundeslandes Schleswig-Holstein; aufgerufen unter: <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/K/konversion.html>, Zugriff: 17.06.2015.

Internetauftritt des Bundeslandes Schleswig-Holstein; aufgerufen unter: http://www.schleswig-holstein.de/MWAVT/DE/Wirtschaft/Konversion/Konversion_node.html, Zugriff: 04.05.2015.

Internetauftritt des Bundesministeriums der Verteidigung; aufgerufen unter: http://www.iud.bundeswehr.de/portal/a/iudbw/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSzPy8xBz9CP3I5EyrpHK9zNIUIJfIJ6Y11kMitVLKk_JqdlvyHZUBAB98IXJ/, Zugriff: 04.05.2015.

Internetauftritt des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft; aufgerufen unter: <http://www.forstwirtschaft-in-deutschland.de/jubilaeumsjahr/nachhaltigkeit/>, Zugriff: 29.04.2015.

Internetauftritt des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; aufgerufen unter:
<http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/kabinett-lockert-baurecht-fuer-fluechtlingsunterkuenfte/>, Zugriff: 30.09.2015.

Internetauftritt des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit; aufgerufen unter:
[http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/hendricks-bund-investiert-700-millionen-in-die-staedtebaufoerderung/?tx_ttnews\[backPid\]=3909](http://www.bmub.bund.de/presse/pressemitteilungen/pm/artikel/hendricks-bund-investiert-700-millionen-in-die-staedtebaufoerderung/?tx_ttnews[backPid]=3909), Zugriff: 21.05.2015.

Internetauftritt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie; aufgerufen unter: <http://www.bmwi.de/DE/Themen/Europa/EU-Strukturpolitik/strukturfonds.html>, Zugriff: 27.02.2014.

Internetauftritt des Planungsbüros ISU; aufgerufen unter: http://www.i-s-u.de/uploads/media/isu_aktuell_3_2005.pdf, Zugriff: 10.10.2013

Internetauftritt des Deutschen Städte- und Gemeindebundes; aufgerufen unter:
<http://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Schwerpunkte/St%C3%A4dtebau/Aktuelles/Richtlinie%20der%20BlmA%20zur%20verbilligten%20Abgabe%20von%20Konversionsgrundst%C3%BCcken/>, Zugriff: 18.05.2015.

Internetauftritt des Deutschen Städte- und Gemeindebundes; aufgerufen unter:
<http://www.dstgb.de/dstgb/Homepage/Aktuelles/2015/FI%C3%BCchtlingunterbringung%3A%20Stellungnahme%20zu%20C3-84nderungen%20im%20Bauplanungsrecht%20vorgelegt/>, Zugriff: 10.05.2015.

Internetauftritt DIE WELT; aufgerufen unter:
<http://www.welt.de/regionales/stuttgart/article112257904/Konversionsstaedte-muessen-Finanzminister-nicht-fuerchten.html>, Zugriff: 11.03.2013.

Internetauftritt der FMZ Wittlich GmbH & Co KG; aufgerufen unter:
<http://www.biebie-muenchen.de/>, Zugriff: 23.09.2015.

Internetauftritt der heller & partner communication GmbH; aufgerufen unter:
<http://werksviertel.de/de/>, Zugriff 08.05.2015.

Internetauftritt der Heuer Dialog GmbH; aufgerufen unter: http://www.heuer-dialog.de/insight_nr3_2010_Nickel_Eiding_Konversion, Zugriff: 23.04.2015.

Internetauftritt des Heyford Parks; aufgerufen unter:
<http://www.heyfordpark.com/new-homes-2/perfect-lifestyle-location/>, Zugriff: 30.03.2015.

Internetauftritt der Informationsstelle Militarisation (IMI) e.V.; aufgerufen unter: <http://www.imi-online.de/2011/12/12/konversion-was-kommt-nach-der-bundeswehr-2/>, Zugriff: 28.02.2014.

Internetauftritt des Instituts für Städtebau und Landesplanung RWTH Aachen University; aufgerufen unter:
http://www.freiraumaufzeit.nrw.de/projekte/projekte_zwischennutzung/bahnbrachen/schalkeSued/index.php, Zugriff: 04.03.2013.

Internetauftritt des Kulturreferats der Landeshauptstadt München; aufgerufen unter: <http://www.atelierhaus-domagkpark.de/>, Zugriff: 23.09.2015.

Internetauftritt des Lackierunternehmens Art + Design Works; aufgerufen unter: <http://www.art-designworks.de/>, Zugriff: 12.08.2015.

Internetauftritt der Landeshauptstadt München; aufgerufen unter:
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/PlanTreff/M-nchen--Quartier-beziehen0/Zwischennutzung.html>, Zugriff: 01.03.2013.

Internetauftritt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL): aufgerufen unter: http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen_Regional/Naturraum/-Industriewald; Zugriff: 10.10.2013.

Internetauftritt der Marek Lieberberg Konzertagentur GmbH & Co.KG; aufgerufen unter: <http://www.rock-am-ring.com/>, Zugriff: 07.08.2015.

Internetauftritt der Merkur Zeitung; aufgerufen unter:
<http://www.merkur.de/lokales/muenchen/ost/ostbahnhof-kultfabrik-werksviertel-2708638.html>, Zugriff: 08.05.2015.

Internetauftritt des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz; aufgerufen unter:
<http://konversion.com/konversioncom/?print=1&cHash=3cc3aff4494df2e696f104560986a5fc>, Zugriff: 23.10.2012.

Internetauftritt des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz; aufgerufen unter: <http://mlr.baden-wuerttemberg.de/de/unser-sercive/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/konversions-kommunen-koennen-auf-unterstuetzung-des-landes-vertrauen-1/>; Zugriff: 05.08.2014.

Internetauftritt der Münsterschen Zeitung; aufgerufen unter:
<http://www.muensterschezeitung.de/lokales/muenster/Studenten-sollen-in-York-Kaserne-einziehen;art993,1745434>, Zugriff: 04.03.2013.

Internetauftritt des NABU; aufgerufen unter: <https://www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/landwirtschaft/biomasse/kup.html>, Zugriff: 27.05.2015.

Internetauftritt des Netzwerks Zwischennutzung; aufgerufen unter:
www.zwischennutzung.net; Zugriff: 07.07.2015.

Internetauftritt der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; aufgerufen unter:

http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebaufoerderung/iic_foep_r_sopro_militaer_2013.pdf, Zugriff: 25.02.2014.

Internetauftritt des Online Magazins "Die Stadtreaktion"; aufgerufen unter:

<http://www.die-stadtreaktion.de/2013/11/rubriken/gesellschaft/-studenten/studentenwerk/studentenwerk-heidelberg-eroeffnet-weiteres-studentenwohnheim-roemerstrasse/>, Zugriff: 10.12.2013.

Internetauftritt der Osthessen News; aufgerufen unter: <http://osthessen-news.de/n1215798/wildflecken-bayr-sonderprogramm-milit-rkonversion-240-000-euro-f-r-rh-n-kaserne.html>, Zugriff: 25.04.2014.

Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter:

<http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/unternehmer-stellt-seine-vision-brannenburg-rosenheim24-1610958.html>, Zugriff: 15.07.2015.

Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter:

<http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/kaserne-vielleicht-noch-januar-verkauft-brannenburg-rosenheim24-1549887.html>, Zugriff: 13.12.2013.

Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter:

<http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/brannenburg-karfreitkaserne-wird-wohnheim-fuerschwerstbehinderte-genutzt-rosenheim24-2387118.html>, Zugriff: 13.12.2013.

Internetauftritt der OVB24 GmbH; aufgerufen unter:

<http://www.rosenheim24.de/rosenheim/inntal/brannenburg/baufoerderung-projekt-sanierung-kaserne-brannenburg-3065293.html>, Zugriff: 13.12.2013.

Internetauftritt des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung; aufgerufen unter:

http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Nachhaltigkeitsstrategie/1-die-nationale-nachhaltigkeitsstrategie/nachhaltigkeitsstrategie/_node.html;jsessionid=3F19627545677C28C723FFC03C1D9DC3.s4t2, Zugriff: 05.05.2015.

Internetauftritt der Prognos AG; aufgerufen unter: http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/Konversion_gefragt_sind_Konzepte/106351.html; Zugriff: 27.01.2014.

Internetauftritt der Regierung von Unterfranken; aufgerufen unter:

<http://www.regierung.unterfranken.bayern.de/aufgaben/3/6/01145/index.html>, Zugriff: 25.10.2013.

Internetauftritt der Rhein-Neckar-Zeitung; aufgerufen unter:

http://www.rnz.de/nachrichten/heidelberg_artikel,-Fluechtlinge-Patrick-Henry-Village-wird-dringend-gebraucht-_arid,96881.html, Zugriff: 11.05.2015.

Internetauftritt der Rhein-Neckar-Zeitung; aufgerufen unter:
http://www.rnz.de/nachrichten/heidelberg_artikel,-Die-ersten-Fluechtlinge-sind-im-Patrick-Henry-Village-eingezogen-_arid,68102.html, Zugriff:
10.04.2015.

Internetauftritt Seufert Rechtsanwälte; aufgerufen unter: http://www.seufert-law.de/media/files/aktuelle_meldungen/harald_bardenhagen-rechtliche_aspekte_bei_der_gestaltung_von_konversionsprozessen.pdf,
Zugriff: 23.04.2015.

Internetauftritt der Süddeutschen Zeitung; aufgerufen unter:
<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/mcgraw-kaserne-container-fuer-fluechtlinge-1.2120759>, Zugriff: 19.05.2015.

Internetauftritt der Schweizerischen Eidgenossenschaft Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport; aufgerufen unter: <http://www.lba.admin.ch/>, Zugriff: 28.03.2014.

Internetauftritt des Schweizer Heimatschutzes; aufgerufen unter:
http://www.heimatschutz.ch/uploads/tx_userzeitschrift/22_05_06_1d.pdf,
Zugriff: 29.10.2012.

Internetauftritt Spiegel Online; aufgerufen unter:
<http://www.spiegel.de/unispiegel/studium/wohnungsnot-in-unistaedten-studenten-sollen-in-kasernen-wohnen-a-869641.html>, Zugriff: 04.03.2013.

Internetauftritt der Stadt Fürstenfeldbruck; aufgerufen unter:
http://www.fuerstenfeldbruck.de/ffb/web.nsf/id/pa_ffb_strukturdaten.html,
Zugriff: 05.08.2015.

Internetauftritt der Stadt Giessen; aufgerufen unter: <http://giessen-entdecken.de/events/eroeffnung-der-kulturellen-temporaeren-zwischennutzung-bahnhofstrasse-82/>, Zugriff: 23.09.2015.

Internetauftritt der Stadt Heidelberg; aufgerufen unter:
http://www.heidelberg.de/hd,Lde/15_04_2015+Heidelberg_Studie+2014_+80+Prozent+sind+mit+Kulturangebot+in+der+Stadt+zufrieden.html, Zugriff:
12.05.2015.

Internetauftritt der Stadt Heidelberg; aufgerufen unter:
<http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Leben/Heidelberg+in+Zahlen.html>,
Zugriff: 18.11.2014.

Internetauftritt der Stadt Mannheim. Geschäftsstelle Konversion; aufgerufen unter: <http://www.konversion-mannheim.de/blog/fluechtlingssituation-auf-konversionsflaechen>, Zugriff: 26.10.2015.

Internetauftritt des Umweltbundesamts; aufgerufen unter:
<http://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechennutzung/struktur-der-flaechennutzung>, Zugriff: 30.07.2015.

Internetauftritt der Universität Heidelberg; aufgerufen unter: http://www.uni-heidelberg.de/md/journal/2013/12/20131115_pm_einzug_studentenwohnheim.pdf, Zugriff: 18.12.2014.

Internetauftritt der WNM Wirtschaftsblatt Neue Medien GmbH; aufgerufen unter: <http://www.wirtschaftsblatt.de/business-navigator/detail/diese-mammutaufgabe-koennen-wir-nur-im-schulterschluss-bewaeltigen/unternehmen/bundesanstalt-fuer-immobilienaufgaben.html?cHash=adde5130b4298ce0b01b919eea0e1e09>, Zugriff: 13.04.2015.

Internetauftritt der ZEIT ONLINE; aufgerufen unter: <http://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2014-10/muenchen-fluechtling-dieter-reiter-sofortprogramm>, Zugriff: 16.10.2014.

Internetauftritt der Zivilarena GmbH; aufgerufen unter: <https://zivilarena.de/index.php/magazine/article/view/13>, Zugriff: 11.03.2013.

Internetauftritt der Zeitung Merkur; aufgerufen unter: <http://www.merkur-online.de/lokales/muenchen/stadt-muenchen/essere-unterkuenfte-asylbewerber-bayernkaserne-1105904.html>, Zugriff: 14.10.2013.

8. Anhang

Anhang I: Bundesweite Befragung zur Bedeutung von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften

1. Fragebogen





Institut für
Verkehrswesen
und Raumplanung



Bedeutung von Zwischennutzungen bei der Konversion militärischer Liegenschaften

Bundesweite Erhebung zu Zwischennutzungen auf militärischen Liegenschaften

Mit der temporären Nutzung von (Teil-) Flächen werden die Chancen erhöht, ein Bruchfallen von Konversionsflächen zu vermeiden und damit einen „warmen Übergang“ zwischen militärischer und ziviler Nutzung zu ermöglichen. Negative Effekte, die insbesondere mit dem Leerstand von Gebäuden und der Abschaltung von Infrastrukturen verbunden sind (Verfall der baulichen Anlagen, Vandalismus), können mit Zwischennutzungen -wie auch im Vorfeld mit zivilen Mitbenutzungen während der militärischen Nutzung- verhindert bzw. vermindert werden. Temporäre Nutzungen können zur Gesamtwirtschaftlichkeit des Konversionsprojekts beitragen und nicht zuletzt das Standortimage verbessern.

Die aufgezeigten Chancen wurden bisher jedoch aufgrund bestehender Risiken und Vorbehalte, z.B. in Bezug auf baurechtliche Fragen, noch zu wenig genutzt. Hier gilt es Chancen und Risiken von Zwischennutzungen in Konversionsprozessen anhand von Fallbeispielen und Modellprojekten klarer herauszuarbeiten, um damit entsprechende Potenziale für eine nachhaltige Konversion militärischer Liegenschaften zukünftig besser nutzen zu können.

Mit Hilfe des vorliegenden Fragebogens werden Städte und Gemeinden befragt, in denen militärische Liegenschaften gemäß des aktuellen Stationierungskonzeptes vom Oktober 2011 sowie des vorherigen Stationierungskonzeptes aus dem Jahr 2004 ganz oder zum erheblichen Teil aus der militärischen Nutzung entlassen wurden bzw. in den nächsten Jahren entlassen werden. Auf diese Weise können die bisher erfolgten Zwischennutzungen auf Konversionsflächen erfasst und Einschätzungen aus Sicht der Akteure im Hinblick auf ihre möglichen Potenziale, Chancen und Risiken, ausgewertet werden. Zivile Mitbenutzungen während der militärischen Hauptnutzung werden in diesem Zusammenhang mit untersucht.

Darüber hinaus bilden die Befragungsergebnisse eine wesentliche Grundlage für die Durchführung von vorgesehenen Modellprojekten, in denen Zwischennutzungen eine intensive Betrachtung erfahren. Bei Interesse Ihrer Gemeinde an der Mitwirkung im Rahmen von Modellprojekten, geben Sie dies bitte am Ende des Fragebogens entsprechend an.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für Ihr Interesse und die Beantwortung der gestellten Fragen!

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum XXX per Post, E-Mail oder Fax an folgende Anschrift zurück:

Dipl.-Ing. Nicole Braun
Universität der Bundeswehr München
Institut für Verkehrswesen und Raumplanung
Werner-Heisenberg-Weg 39
85577 Neubiberg

E-Mail: nicole.braun@unibw.de
Fax: 089 6004-4642

Diese Befragung wird im Rahmen einer Dissertation zum Thema „Zwischennutzungen als eine Option auf dem Weg zu einer nachhaltigen Konversion militärischer Liegenschaften“ durchgeführt. Für weitere Informationen und Fragen wenden Sie sich bitte an:

Dipl.-Ing. Nicole Braun

Telefon: 089 6004-2572

E-Mail: nicole.braun@unibw.de

I) Informationen zur Gemeinde				
1. Bitte geben Sie den Namen und die aktuelle Einwohnerzahl Ihrer Gemeinde an:				
Name der Gemeinde:	Einwohnerzahl:			
2. Wie lässt sich die voraussichtliche Einwohnerentwicklung in den nächsten 5 bis 10 Jahren beschreiben?				
<input type="checkbox"/> deutlich steigend	<input type="checkbox"/> deutlich rückläufig	<input type="checkbox"/> in etwa konstant		
3. Wie ordnen Sie die wirtschaftliche Situation Ihrer Gemeinde, gemessen an der Arbeitslosenquote (aktuell deutschlandweit 6,8%), ein?				
<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> überdurchschnittlich	<input type="checkbox"/> unterdurchschnittlich		
4. Welche zentral-örtliche Bedeutung hat ihre Gemeinde?				
<input type="checkbox"/> Oberzentrum	<input type="checkbox"/> Mittelzentrum	<input type="checkbox"/> Grundzentrum	<input type="checkbox"/> kein zentraler Ort	
II) Informationen zum Militärstandort				
5. Zu welchem der folgenden Bereiche lässt sich das Areal aus baurechtlichen Gesichtspunkten zuordnen?				
<input type="checkbox"/> Innenbereich	<input type="checkbox"/> Außenbereich	<input type="checkbox"/> offen / nicht geklärt		
6. Um welche der angegebenen Größenordnungen handelt es sich bei der betreffenden militärischen Liegenschaft?				
<input type="checkbox"/> bis 2 ha	<input type="checkbox"/> 2-5 ha	<input type="checkbox"/> 5-20 ha	<input type="checkbox"/> 20-50 ha	<input type="checkbox"/> > 50 ha
7. Welche bauliche Qualität weisen die vorhandenen Gebäude auf?				
<input type="checkbox"/> überwiegend erhaltenswert	<input type="checkbox"/> überwiegend nicht erhaltenswert	<input type="checkbox"/> überwiegend sanierungsbedürftig		
8. Steht ein Teil der vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz, bzw. besteht die Absicht Gebäude unter Schutz zu stellen?				
Bestehender Denkmalschutz:				
<input type="checkbox"/> Erheblicher Teil der Gebäude	<input type="checkbox"/> Geringfügiger Teil der Gebäude	<input type="checkbox"/> Keine Gebäude		
Beabsichtigung einer Unterschutzstellung:				
<input type="checkbox"/> Erheblicher Teil der Gebäude	<input type="checkbox"/> Geringfügiger Teil der Gebäude	<input type="checkbox"/> Keine Gebäude		

9. Welche der unten aufgeführten militärischen Funktionen nehmen die Gebäude an Ihrem Standort ein? (Mehrfachnennung möglich)

- Kasernenanlagen (Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Sportanlagen)
 Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude (Bsp.: Militärkrankenhaus)
 Militärische Wohnanlagen
 Militärische Übungsplätze
 Militärische Flugplätze
 Depots und Lager
 Sonstige: _____

10. Welche Hauptnutzungen überwiegen in direkter Nachbarschaft der Liegenschaft?

- Wohnen Gewerbe Grün-/Freifläche Sonstiges

11. Inwieweit wird die Liegenschaft von bestehender ziviler Bebauung umschlossen?

- 0-25 % 25-75 % > 75 %

12. Bitte geben Sie die Bezeichnung und Adresse der militärischen Liegenschaft an:

Bezeichnung / Name der militärischen Liegenschaft

Adresse

III) Planungsabsichten

13. Bis zu welchem Zeitpunkt wurde bzw. wird die Stilllegung des Areals durchgeführt? (Bei bereits erfolgter Stilllegung geben Sie bitte die Jahreszahl an)

- bereits stillgelegt 0-2 Jahre 2-5 Jahre > 5 Jahre

14. Welche Überlegungen bestehen derzeit in der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung des Areals? (Mehrfachnennungen möglich, Hauptnutzung ggf. unterstreichen)

- Gewerbe Wohnen Erholung/Freizeit Land-/Forstwirtschaft
 Naturschutz Erneuerbare Energien noch offen Sonstige:

15. Welche Form der Entwicklung der Liegenschaft ist vorgesehen bzw. wird durchgeführt?

- Erwerb und Entwicklung der Konversionsfläche durch Gemeinde (Angebotsplanung)
 Erwerb und Entwicklung der Konversionsfläche durch Investor (VEP, Städtebaulicher Vertrag)
 Anentwicklung durch BImA und späterer Verkauf an Gemeinde oder Investor

16. Wie stellt sich der Planungshorizont zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung des Areal dar?

- kurzfristig (2-5 Jahre) mittelfristig (5-10 Jahre) langfristig (10-15 Jahre)

17. Gibt es bereits Investoren zur Verwirklichung einer dauerhaften Nachnutzung?

- ja nein

18. In welcher Phase befindet sich das Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans) für das Konversionsareal?

- noch nicht begonnen Aufstellungsbeschluss erfolgt Billigungsbeschluss erfolgt
 Auslegung erfolgt Satzungsbeschluss erfolgt Genehmigung erfolgt
 Bauleitplanung nur für Teilflächen erfolgt

IV) Zwischennutzungen**19. Haben Sie bislang Erfahrungen mit der Zwischennutzung stillgelegter Flächen / Gebäude in Ihrer Gemeinde gemacht? Wenn ja, sind diese positiv oder negativ zu bewerten? Um welche Art der Nutzung handelt es sich?**

- ja nein
 positiv negativ

Art der Zwischennutzung:

20. Welche der aufgeführten Chancen und Risiken sehen Sie grundsätzlich in der Realisierung von Zwischennutzungen? Bestehen darüber hinaus aus Ihrer Sicht weitere nennenswerte Punkte? (Mehrfachnennungen möglich)

Chancen:

- Vermeidung der Verwahrlosung baulicher Anlagen
- Erhaltung der Gebäudesubstanz / Werterhaltung als Kostenvorteil
- Finanziell günstige Überbrückung bis zu einer „endgültigen“ baulichen Nutzung
- Kostengünstige Potenziale für örtliche Firmen (insbes. Existenzgründer und „Start-up“ Unternehmen)
- Anstoß für eine dauerhafte Folgenutzung
- Sonstige

Risiken:

- Entwicklung einer ungewünschten Nutzung
- Verstetigung von nicht dauerhaft erwünschten Nutzungen
- Erhöhte Konfliktpotentiale für Anlieger/Nachbarschaft
- Erhöhte Konfliktpotentiale für bereits vorhandene Nutzer
- Verschlechterung des Standortimages als Nachteil für die Vermarktung
- Sonstige

21. Haben Sie bislang Erfahrungen mit der Zwischennutzung stillgelegter Flächen / Gebäude in Ihrer Gemeinde gemacht? Wenn ja, sind diese positiv oder negativ zu bewerten? Um welche Art der Nutzung handelt es sich?

- ja nein
- positiv negativ

Art der Zwischennutzung:

IV) Zwischennutzungen Teil A: Erhebung <u>bereits stillgelegter</u> militärischer Liegenschaften HINWEIS: Die folgenden Fragen dieses Abschnittes richten sich ausschließlich an jene Konversionsgemeinden, deren militärische Liegenschaften im Zuge des Stationierungskonzeptes 2004 erfasst und somit bereits aus der militärischen Nutzung entlassen wurden.	
22. Bestehen oder bestanden Zwischennutzungen auf der militärischen Konversionsfläche? Wenn ja, um welche handelt es sich dabei? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Zwischennutzung: _____ _____	
23. Seit wann existieren die Zwischennutzungen bereits? In welchen Jahren sind Zwischennutzungen erfolgt?	
24. Wie viel Prozent der vorhandenen Gebäudenutzfläche wird / wurde durch die Einrichtung der Zwischennutzungen beansprucht? <input type="checkbox"/> 0–25 % <input type="checkbox"/> 25-50% <input type="checkbox"/> 50-75% <input type="checkbox"/> >75 %	
25. Welche vertraglichen Regelungen wurden zwischen den Eigentümern und Zwischennutzern (Mietern) vereinbart? <input type="checkbox"/> Gestattungsvertrag <input type="checkbox"/> Überlassungsvertrag <input type="checkbox"/> Städtebaulicher Vertrag <input type="checkbox"/> Sonstige <input type="checkbox"/> Nicht bekannt _____	
26. Wurde die Einrichtung der Zwischennutzung baurechtlich genehmigt (Baurecht auf Zeit) oder wird diese lediglich geduldet? <input type="checkbox"/> Baurecht auf Zeit (§ 9Abs.2 BauGB) <input type="checkbox"/> Duldung	
27. Für welchen Zeitraum wurden Zwischennutzungen zugelassen? <input type="checkbox"/> 0-2 Jahre <input type="checkbox"/> 3-5 Jahre <input type="checkbox"/> > 5 Jahre	

28. Lassen sich die vorhandenen Zwischennutzungen mit dem gewünschten Nachnutzungskonzept vereinbaren bzw. sich als dauerhafte Nutzung in dieses integrieren?

ja nein

29. Wie sehen Ihre Erfahrungen mit der Einrichtung von Zwischennutzungen aus? Hat sich die Entwicklung wie geplant vollzogen oder sind unerwartete Konflikte/Probleme aufgetreten? Wenn ja, schildern Sie diese bitte kurz.

ja, wie geplant nein, unerwartete Konflikte/Probleme sind aufgetreten

30. Konnten die Zwischennutzungen zu einem „warmen Übergang“ beitragen, somit Leerstand und Verwahrlosung verhindern und damit die Konversion positiv beeinflussen?

ja nein

31. Worin sehen Sie die wesentlichen Potenziale und Chancen, die sich durch die Einrichtung von Zwischennutzungen ergeben können?

Potenziale und Chancen:

IV) Zwischennutzungen und zivile Mitbenutzungen

Teil B: Erhebung noch aktiver militärischer Liegenschaften

HINWEIS: Die folgenden Fragen dieses Abschnittes richten sich ausschließlich an jene Konversionsgemeinden, deren militärische Liegenschaften im Zuge des Stationierungskonzeptes 2011 erfasst wurden, derzeit somit noch aktiv sind, aber in den kommenden Jahren aus der militärischen Nutzung entlassen werden.

32. Gibt es bereits zivile Mitbenutzungen (Untervermietung von Teilflächen der militärischen Liegenschaften an zivile Unternehmen durch die Bundeswehr) auf der militärischen Konversionsfläche? Wenn ja, um welche handelt es sich dabei?

ja nein

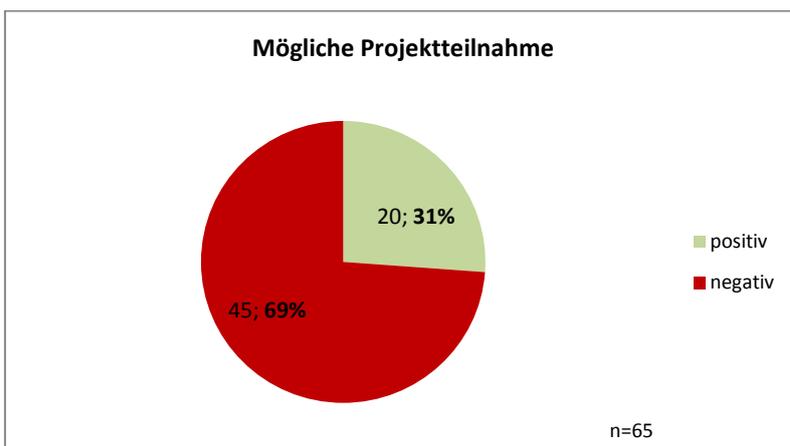
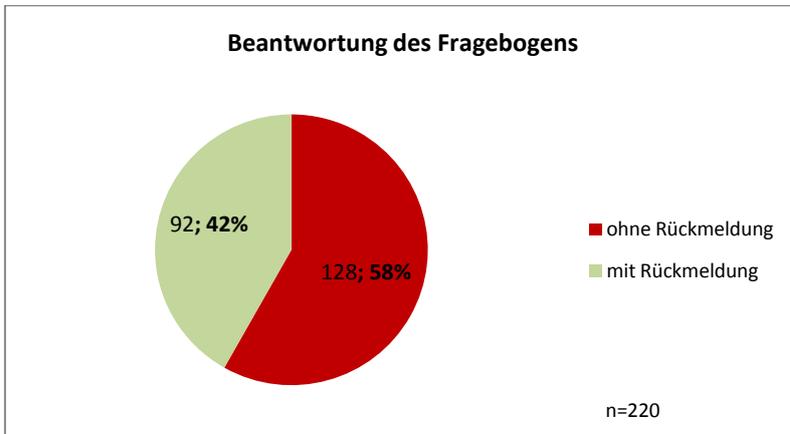
Art der zivilen Mitbenutzung:

<p>33. Wurden im Zuge einer Teilfreigabe der militärischen Liegenschaften (Rückgabe von Teilflächen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) bereits Zwischennutzungen eingerichtet? Wenn ja, um welche handelt es sich?</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art der Zwischennutzung: _____</p>
<p>34. Lassen sich nach einem kompletten Freizug der Liegenschaft Zwischennutzungen grundsätzlich auf dem vorhandenen Konversionsareal realisieren bzw. in die geplante Nachnutzung integrieren?</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>35. Welche Formen von Zwischennutzungen wären denkbar?</p> <p><input type="checkbox"/> Zwischennutzung mit anschließendem Abriss der Gebäude</p> <p><input type="checkbox"/> Zwischennutzung als geplanter Übergang zu einer dauerhaften Nachnutzung (Teil eines Nachnutzungskonzeptes)</p> <p><input type="checkbox"/> Zwischennutzung ohne Vorliegen eines Nachnutzungskonzeptes</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige _____</p>
<p>V) Ansprechpartner und mögliche Projektteilnahme (alle Konversionsgemeinden betreffend)</p>
<p>36. Wer steht in Ihrer Gemeinde für mögliche Rückfragen zu diesem Fragebogen zur Verfügung?</p> <p>_____ Name / Funktion</p> <p>_____ Adresse</p> <p>_____ Telefon / E-Mail</p>
<p>37. Wären Sie in Ihrer Gemeinde daran interessiert im Rahmen von Modellprojekten an der „Entwicklung von Zwischennutzungen als Bestandteil eines dauerhaften Nachnutzungskonzeptes“ mitzuwirken?</p> <p><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Falls ja, geben Sie uns bitte die entsprechende Kontaktperson mit Kontaktadresse an, sofern diese von der vorhergehenden Antwort abweicht.</p> <p>_____ Name / Funktion</p> <p>_____ Adresse</p> <p>_____ Telefon / E-Mail</p>

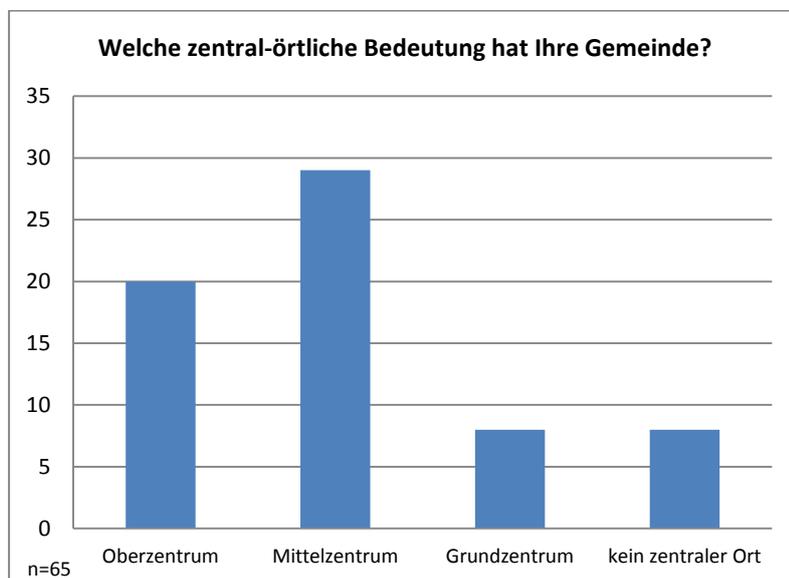
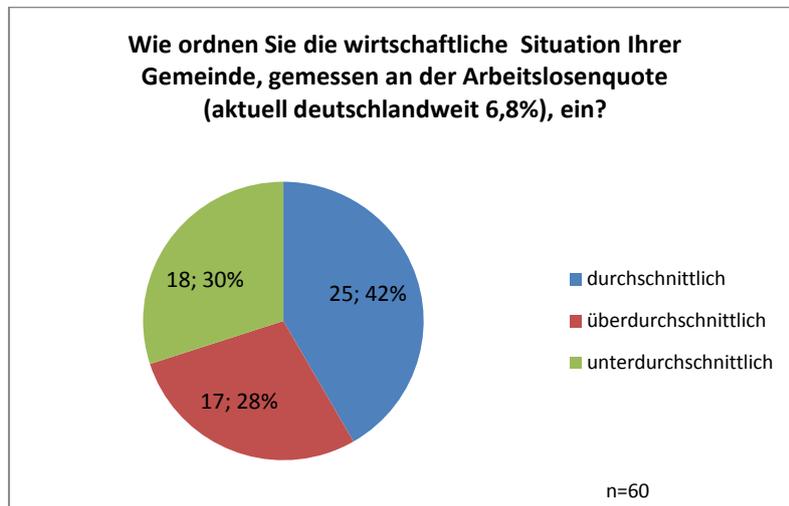
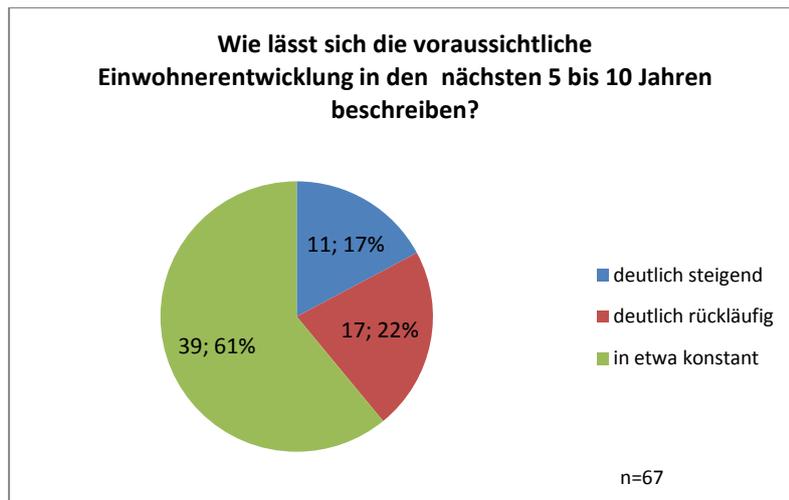
Herzlichen Dank für die Teilnahme an der Befragung!

2. Antworten der Befragung

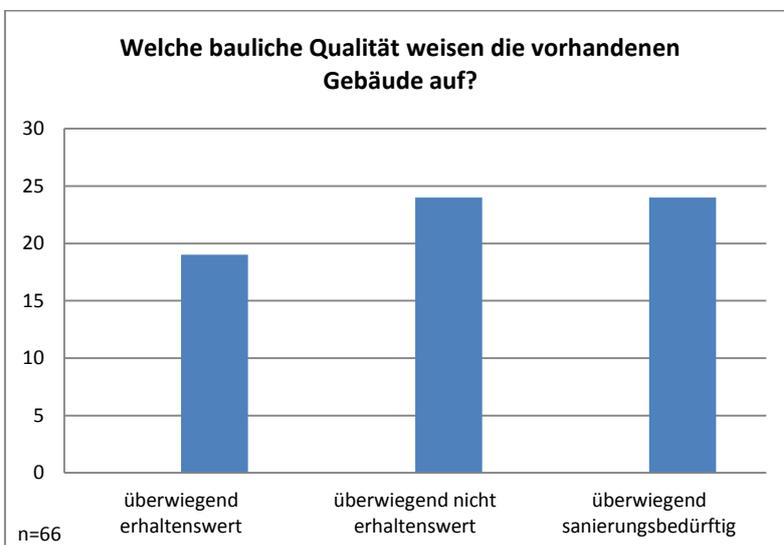
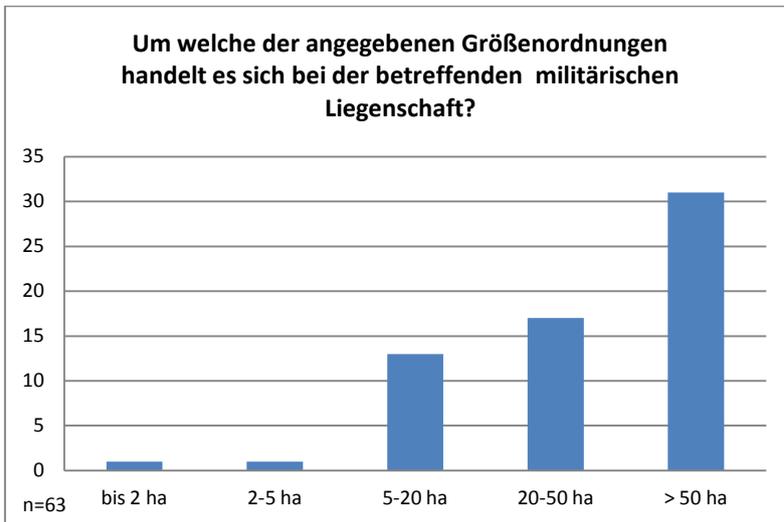
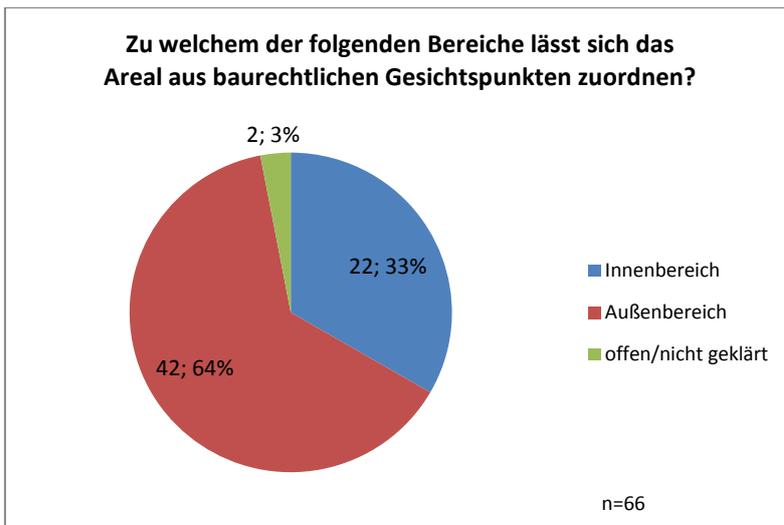
Allgemeines



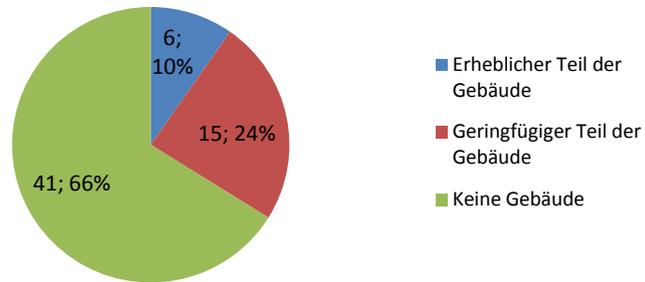
Informationen zur Gemeinde



Informationen zum Militärstandort

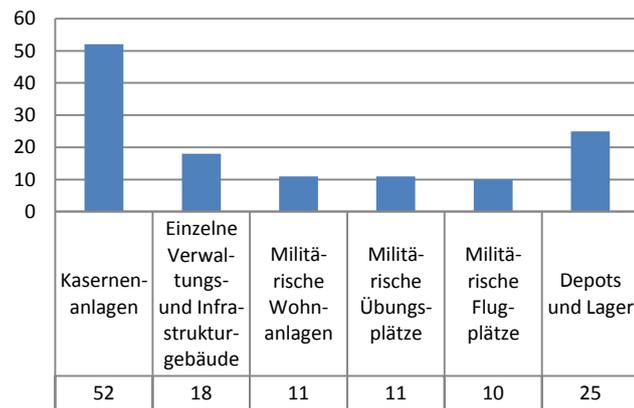


Steht ein Teil der vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz, bzw. besteht die Absicht Gebäude unter Schutz zu stellen?



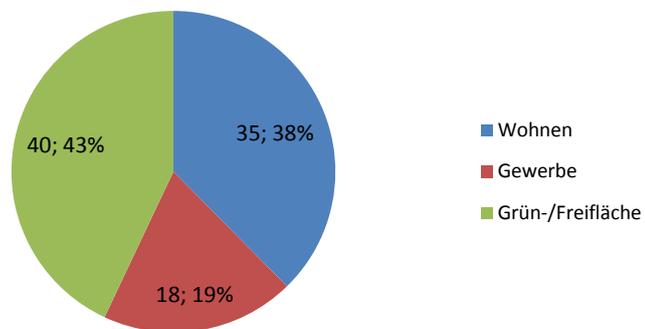
n=62

Welche der unten aufgeführten militärischen Funktionen nehmen die Gebäude an Ihrem Standort ein?

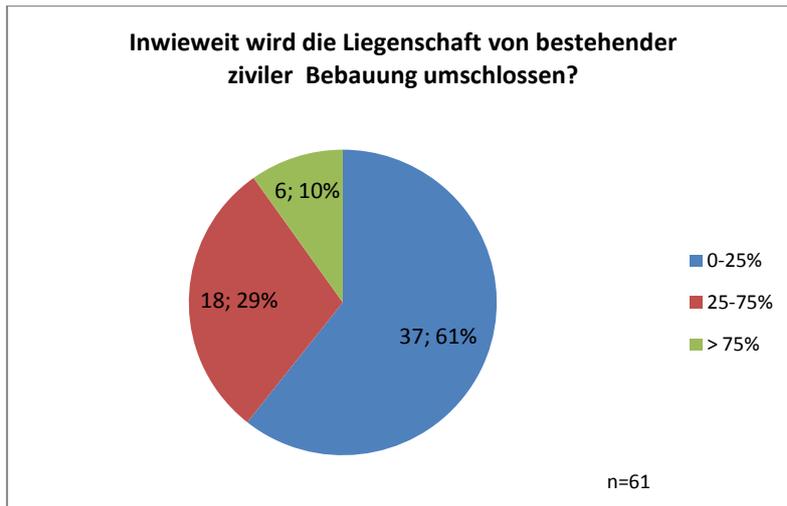


n=127

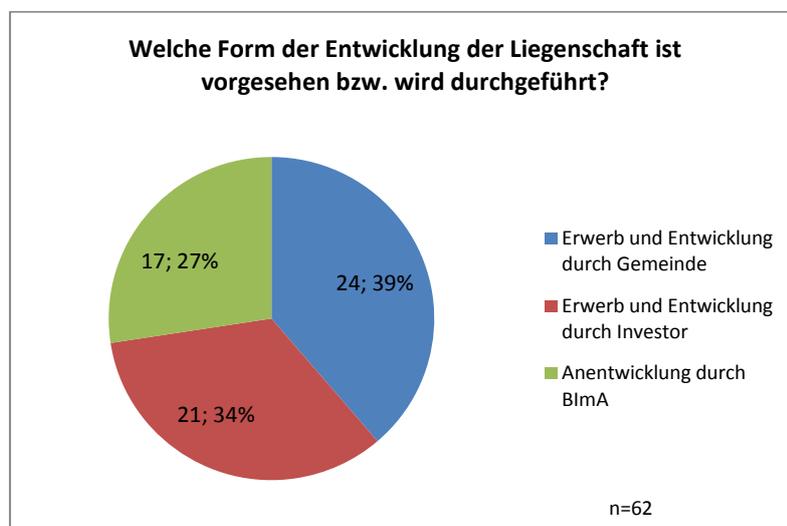
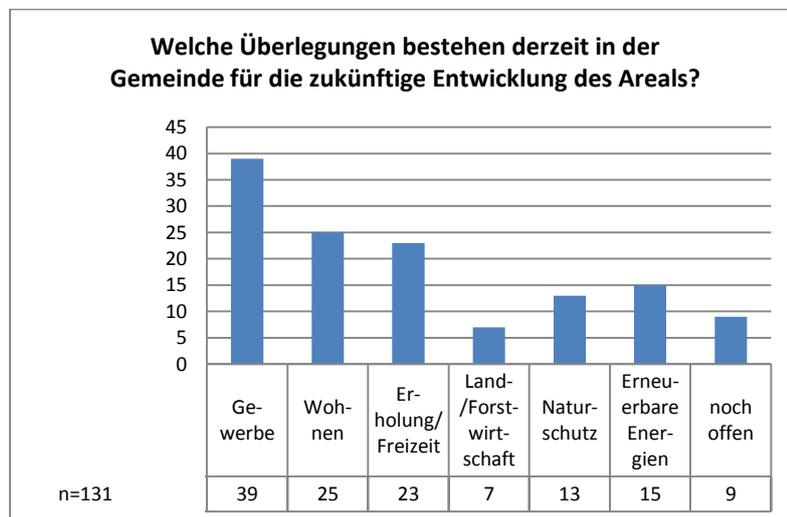
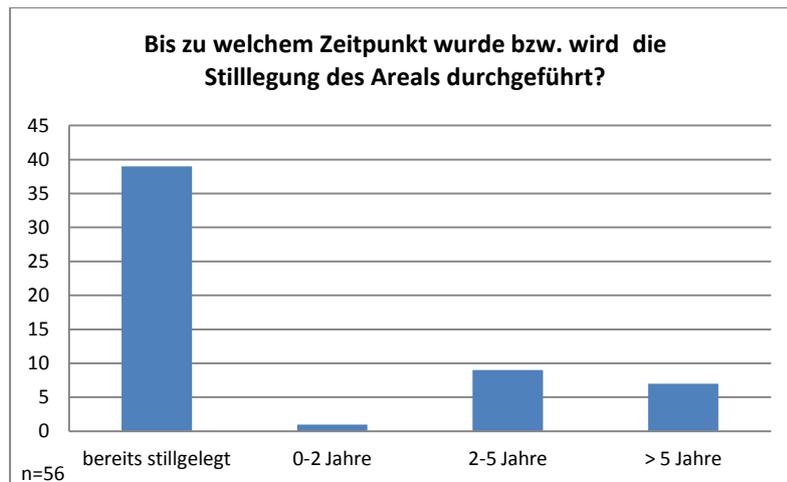
Welche Hauptnutzungen überwiegen in direkter Nachbarschaft der Liegenschaft?



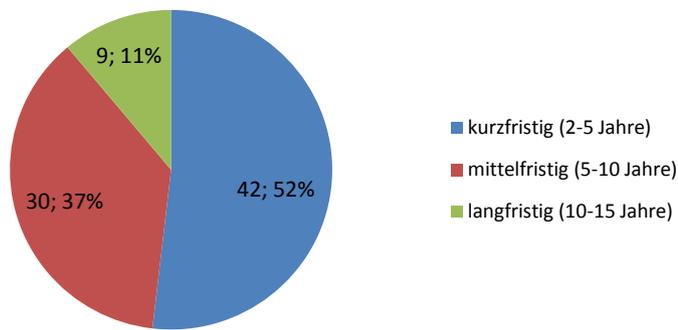
n=93



Planungsabsichten

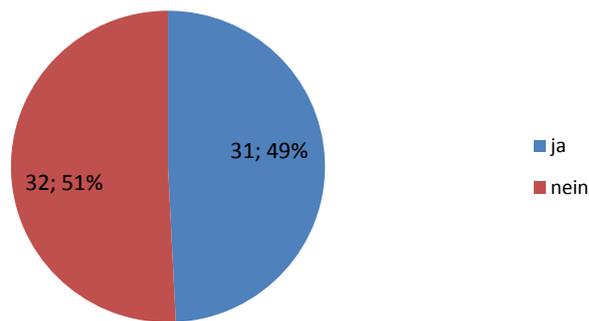


Wie stellt sich der Planungshorizont zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung des Areals dar?



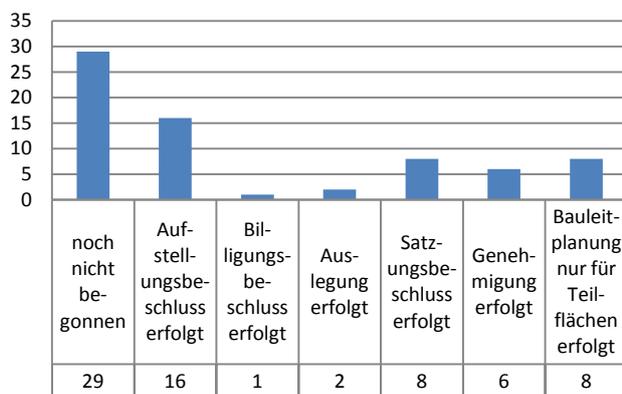
n=81

Gibt es bereits Investoren zur Verwirklichung einer dauerhaften Nachnutzung?



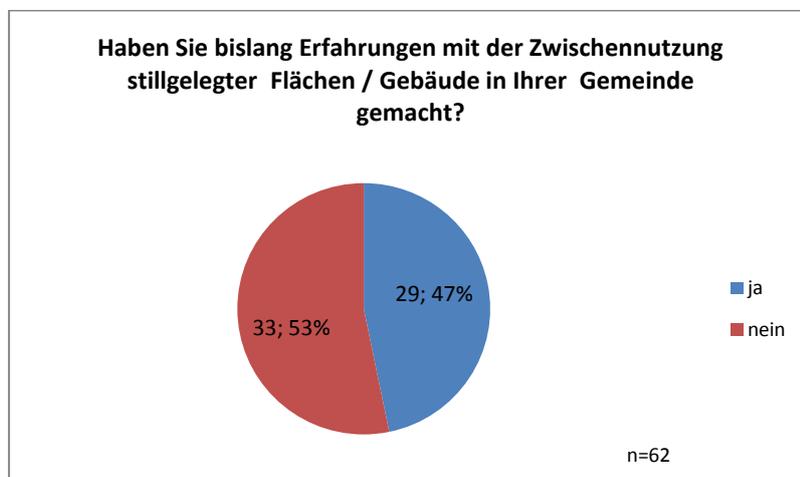
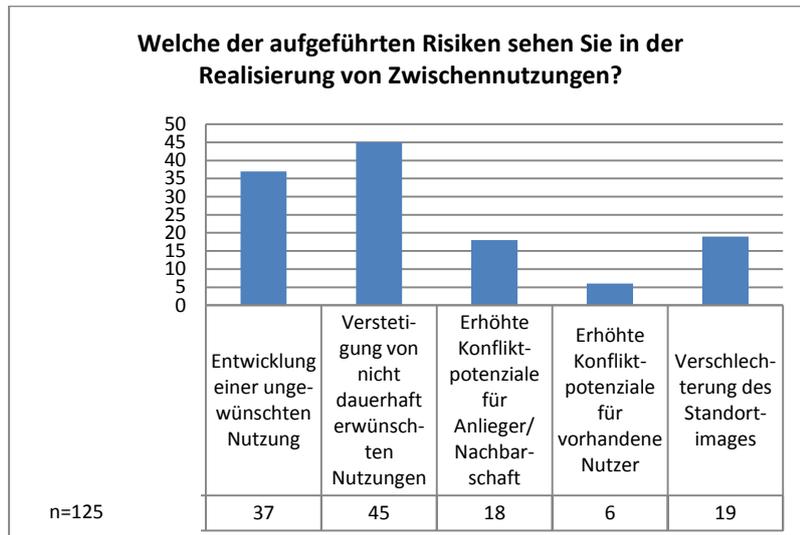
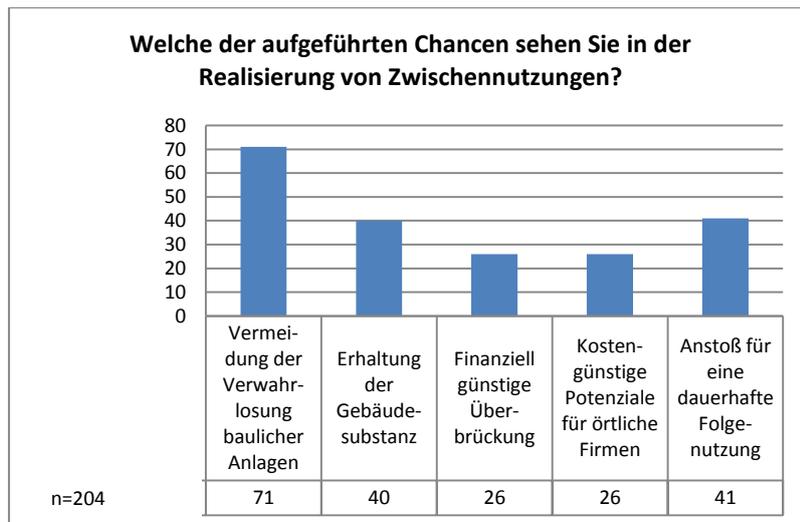
n=63

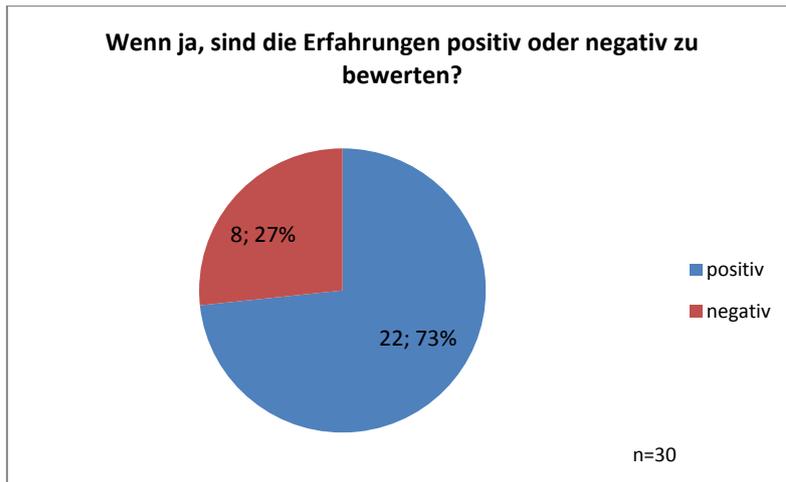
In welcher Phase befindet sich das Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans) für das Konversionsareal?



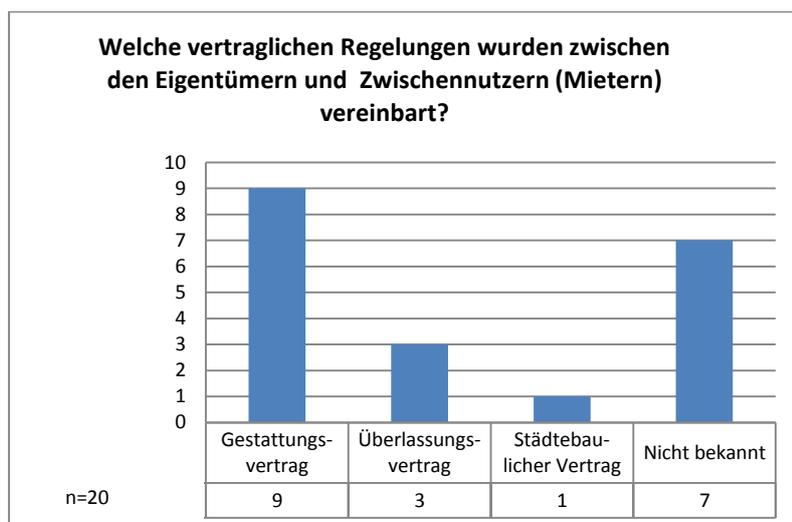
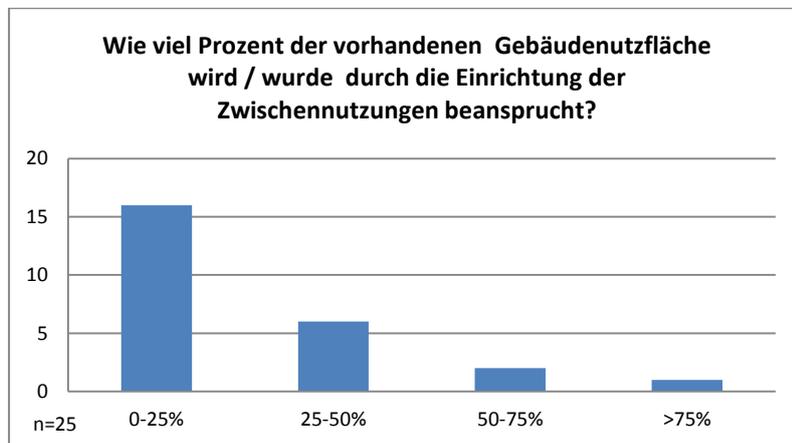
n=70

Zwischennutzungen

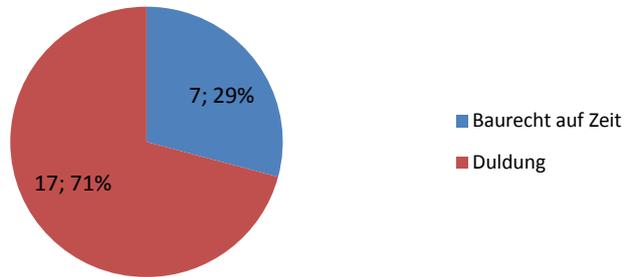




Teil A: Stilllegung der Liegenschaft bereits erfolgt

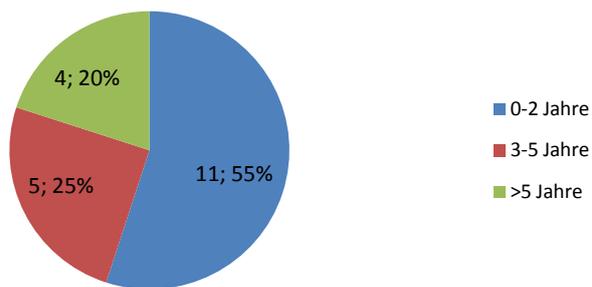


**Wurde die Einrichtung der Zwischennutzung
baurechtlich genehmigt (Baurecht auf Zeit) oder wird
diese lediglich geduldet?**



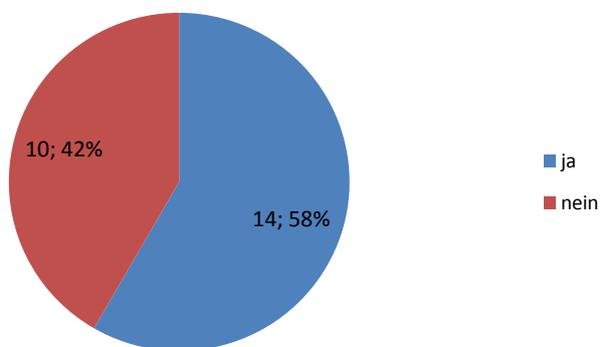
n=24

**Für welchen Zeitraum wurden Zwischennutzungen
zugelassen?**



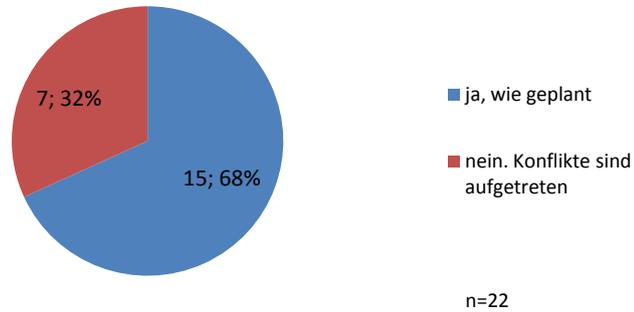
n=20

**Lassen sich die vorhandenen Zwischennutzungen mit
dem gewünschten Nachnutzungskonzept vereinbaren
bzw. sich als dauerhafte Nutzung in dieses integrieren?**

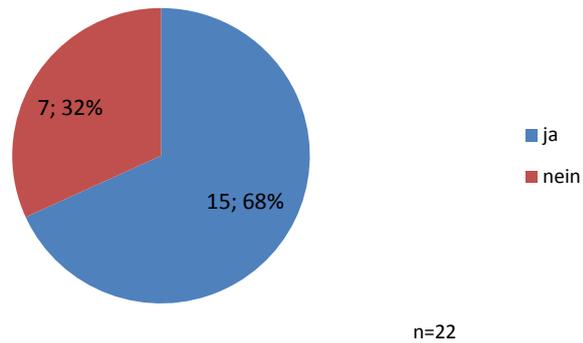


n=24

Wie sehen Ihre Erfahrungen mit der Einrichtung von Zwischennutzungen aus? Hat sich die Entwicklung wie geplant vollzogen oder sind unerwartete Konflikte/Probleme aufgetreten?

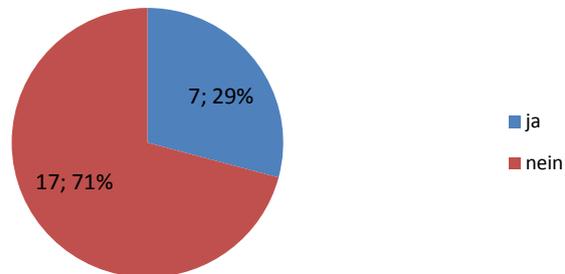


Konnten die Zwischennutzungen zu einem „warmen Übergang“ beitragen, somit Leerstand und Verwahrlosung verhindern und die Konversion positiv beeinflussen?



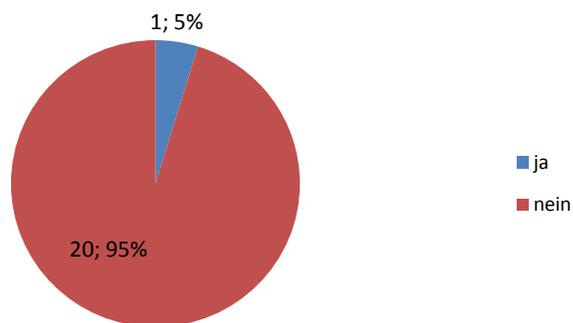
Teil B: Stilllegung der Liegenschaft in Planung

**Gibt es bereits zivile Mitbenutzungen
(Untervermietung von Teilflächen der militärischen
Liegenschaften an zivile Unternehmen durch
Bundeswehr) auf der Konversionsfläche?**



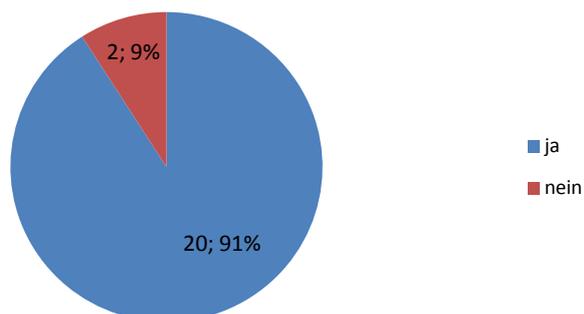
n=24

**Wurden im Zuge einer Teilfreigabe der militärischen
Liegenschaften (Rückgabe von Teilflächen an die
BlmA) bereits Zwischennutzungen eingerichtet?**

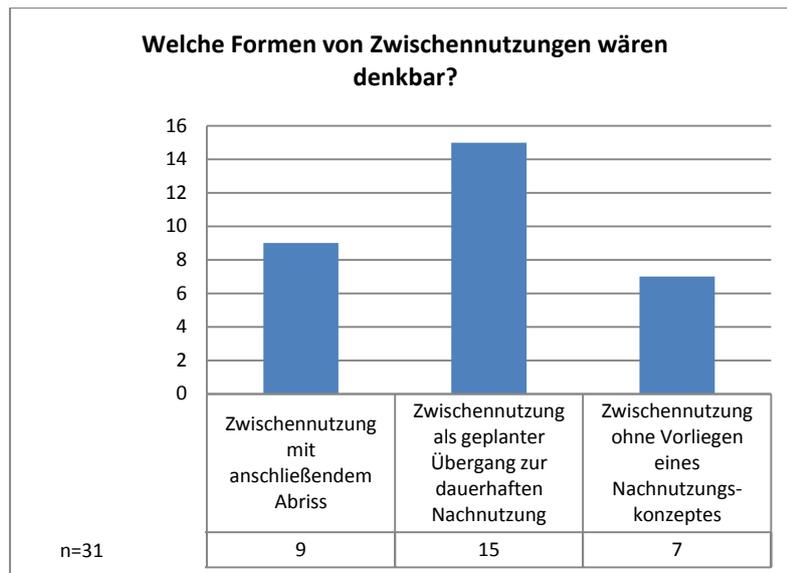


n=21

**Lassen sich nach einem kompletten Freizug der
Liegenschaft Zwischen nutzungen grundsätzlich auf
dem vorhandenen Konversionsareal realisieren bzw. in
die geplante Nachnutzung integrieren?**



n=22



Anhang II: Zwischennutzungen Karfreit-Kaserne, Brannenburg

Beispiel eines Zwischennutzungsvertrages

03./ 09.02.2010

5 Ausfertigungen
 .Ausfertigung

Mietvertrag

Das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Bad Reichenhall, von-Martius-Straße 7, 83435
 Bad Reichenhall

nachstehend „Bundeswehr“ genannt

und

die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsstelle Landshut, Niedermayerstr. 61,
 84036 Landshut

nachstehend „Bundesanstalt“ genannt

schließen mit

nachstehend „Mieter“ genannt

folgenden Vertrag:

Vorbemerkung

Die Bundeswehr ist Eigentümerin der Karfreit-Kaserne in Brannenburg, in der sich die Halle Nr. befindet, die der Mieter anmieten will. Die Halle wird dem Mieter stillgelegt übergeben, so daß er auf keine Versorgungsleistungen durch die Vermieterin (Bundeswehr / Bundesanstalt) zurückgreifen kann; dies gilt insbesondere für das vorhandene Öl- / Benzinabscheideauffangsystem, das die Bundeswehr der Bundesanstalt gereinigt und rückstandsfrei zu übergeben hat. Diese Verpflichtung geht auf den Mieter über, wenn er dieses System benötigt und die Bundeswehr es ihm zur Nutzung überlässt. Der Mieter ist berechtigt, Strom und Wasser auf eigene Kosten zu aktivieren und den Schmutzwasserkanal ordnungsgemäß zu nutzen, sofern die Voraussetzungen dafür vorhanden sind. Gleiches gilt für eine Nutzung der vorhandenen Außenbeleuchtung. Ihm steht ferner frei, auf seine Kosten für eine eigene Heizung zu sorgen. Der Mieter erklärt, dass er Kraftfahrzeuge auf Elektroantrieb umrüstet und dadurch weder Gefahren für Luft, Wasser oder Boden ausgehen. Dafür benötigt er die Halle nicht aber deren Umgriff. Dieser wird deshalb nicht mitvermietet, sondern dem Mieter lediglich zum Erreichen der Mietsache ebenso überlassen wie die Straße, die er zusammen mit den anderen Mietern nutzen kann. Eine anderweitige Nutzung scheidet aus. Der Mieter übernimmt die Fürsorge-, Obhuts- und Verkehrssicherungspflicht, achtet darauf, dass von dem Vertragsgegenstand (Mietsache, Umgriff und Verkehrsfläche) keine Gefahren ausgehen und stellt die Vermieterin insoweit von Schadensersatzansprüchen, auch Dritter, frei.

Die Zufahrt hat über das sog. Südtor zu erfolgen

Nach erfolgter Übergabe der Kaserne an die Bundesanstalt scheidet die Bundeswehr als Vertragspartner mit der Folge aus, daß die Bundesanstalt allein Vertragspartner des Mieters wird. Zu diesem Zeitpunkt endet die militärische Inanspruchnahme und die Kaserne steht bis auf die begründeten Mietverhältnisse leer. Eine Bewachung der Liegenschaft ist nicht vorgesehen.

Die Vermieterin haftet nicht für die eingebrachten Gegenstände des Mieters. Auf § 5 dieses Vertrages wird insoweit verwiesen. Die Gemeinde Brannenburg geht nach eigenem Bekun-

2

den von einer Mindestüberplanungsdauer der Liegenschaft von 3 Jahren aus, in der eine Zwischennutzung keinen bauplanungsrechtlichen Hinderungsgrund darstellt.

In Ansehung dieser Tatsachen wird folgendes vereinbart:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Vermieterin vermietet dem Mieter die Halle , im weiteren als „Mietsache“ oder „Mietgegenstand“ bezeichnet und überlässt Umgriff und Verkehrsfläche lediglich zu deren Erreichen. Die Vermieterin ist berechtigt, die Größe des Umgriffs, bzw. die innere Zuwegung nach billigem Ermessen zu ändern.
2. Die Mietsache ist in dem, diesem Mietvertrag beigefügten Lageplan gelb, die Verkehrsfläche orange und der Umgriff rot unterlegt. Zusammen werden sie nachstehend als Vertragsgegenstand bezeichnet. Sofern Markierungen vorhanden sind, dienen sie der besseren Orientierung. Die übrigen Flächen sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Dem Mieter ist der Zustand des Vertragsgegenstandes bekannt. Er befindet sich in einem ordnungsgemäßen Zustand; die Oberflächen sind betoniert, bzw. geteert und weisen keine besonderen, insbesondere negativen Merkmale auf. Kontaminationen (Öl, Benzin, oder ähnliches) sind optisch nicht erkennbar. Müll und sonstige Ablagerungen sind nicht vorhanden; die Flächen sind leer und sauber. Der Nutzer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand in eben diesem Zustand zurückzugeben und ansonsten Schadenersatz in der jeweils anfallenden Höhe der Beseitigungskosten zu leisten. Dazu erbringt er die in § 12 dieses Vertrages näher bezeichnete Sicherheit. Die Vermieterin ist berechtigt, sich bei Vorliegen der Voraussetzungen unmittelbar aus der vom Mieter beigebrachten Sicherheitsleistung zu befriedigen, ohne dass der Mieter dagegen Einwände erheben kann. Eine spätere, ggfs. auch rechtliche Klärung der Sach- und Rechtslage wird dadurch nicht ausgeschlossen, sondern bleibt dem Mieter unbenommen. Anfängliche Mängel werden am Schluß dieses Vertrages unter der Position „Sonstiges“ aufgeführt. Gegebenenfalls für seine Zwecke notwendige Reparaturen und Einbauten führt der Mieter auf eigene Kosten durch. Aufwendungsersatz leistet die Bundesanstalt nicht.

§ 2

Zuwegungen

Dem Mieter ist bekannt, wie die Mietsache zu erreichen ist; er stellt vor allem im Winter eine ungehinderte Erreichbarkeit selbst sicher. Die Bundesanstalt übernimmt keine Garantie und weist insbesondere daraufhin, daß auf dem bundeseigenen Gelände kein Winterdienst erfolgt, also nicht geräumt und gestreut wird. Der Mieter, seine Beschäftigten und Besucher fahren die Mietsache innerhalb des Geländes ohne Umwege an und verlassen sie ebenso.

§ 3

Vertragsdauer/Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.0.2010 und wird für 1 Jahr befristet geschlossen. Danach verlängert es sich um ein weiteres Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Vertragsende gekündigt wird. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht seitens des Mieters zudem, wenn für den Betrieb notwendige Genehmigungen aus Gründen, die in der Geschäftsausübung liegen, versagt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in diesem Fall 1 Monat zum Ende jeden Monats.

3

Die Vermieterin ist bei Vertragsverstößen des Mieters gegen Bestimmungen dieses Vertrages zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Dazu zählen:

- Gefährdung der Sicherheit/Unversehrtheit von Personen und Sachwerten durch den Mieter
- Beschädigung von Einrichtungen des Bundes
- Nichterfüllung von behördlichen Auflagen
- Nichterfüllung der in diesem Vertrag auferlegten Pflichten
- Wegfall des Versicherungsschutzes
- Lagerung von Müll und Abfällen aller Art oder Stoffen, von denen eine Gefährdung für Boden, Wasser oder Luft ausgeht.
- Ständige unregelmäßige Mietzahlungen, bzw. ein Mietrückstand von 2 Monatsmieten

Bei fristloser Kündigung ist die Mietsache unverzüglich, jedoch spätestens innerhalb von 1 Woche zu räumen und der Vermieterin zurückzugeben. Bis zur Rückgabe ist der vereinbarte Mietzins weiter zu entrichten.

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Wird nach dem Ablauf der Vertragsdauer der Gebrauch der Mietsache vom Mieter fortgesetzt, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht stillschweigend gemäß § 545 BGB. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Vermieterin im Falle der nicht fristgerechten Räumung nach Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, auf der Mietsache vorhandene Gegenstände ohne gerichtlichen Titel auf Kosten des Mieters zu entfernen. Dazu darf die Vermieterin die Halle - notfalls auch gewaltsam - öffnen. Eine Entfernung gilt auch für Gegenstände des Mieters, die sich außerhalb der Mietsache innerhalb der vorhandenen Umzäunung befinden.

Der Mieter kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn erforderliche Genehmigungen aus Gründen, die in der Beschaffenheit der Mietsache liegen, nicht erteilt werden.

§ 4

Nutzungsentgelt

1. Das Grundentgelt beträgt

,00 Euro/mtl.

Daneben hat der Mieter sämtliche Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung ganz oder anteilig zu tragen. Dazu gehören insbesondere die Grundsteuer, Strom, Wasser, Kanal, etc. Dabei tritt er gegenüber den Forderungsberechtigten (z.B. Stromversorger, Zweckverband...) in eigenem Namen und für eigene Rechnung auf und wird entsprechende Zähl- oder Meßeinrichtungen auf eigene Kosten durch den jeweiligen Versorger anbringen lassen. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, entrichtet der Mieter Abschlagszahlungen in angemessener Höhe, über die die Vermieterin abrechnet. Die Vermieterin ist stattdessen auch berechtigt, ohne Vorauszahlung abzurechnen oder einen Pauschalbetrag zu vereinbaren, der entweder in Teilbeträgen monatlich oder einmal jährlich gefordert wird. Vorrangig entrichtet der Mieter die Betriebskosten jedoch unmittelbar.

4

Bei der Festsetzung des Mietzinses ist berücksichtigt, daß der Mieter die Kosten

- a) des Bauunterhalts, sowie die Instandsetzung und Instandhaltung in Dach und Fach
- b) der erforderlichen Genehmigungen
- c) der Herrichtung des Mietobjekts ohne Anspruch auf Aufwendungsersatz trägt, wozu auch die innere Zuwegung gehört. Die aufzuwendenden Kosten hat der Mieter der Vermieterin auf Verlangen / in Höhe von _____,00 € nachzuweisen, da der ansonsten darauf abgestimmte Mietzins entsprechend angehoben wird. Dafür gilt die nachstehende 2-Jahresfrist nicht.

Der Mietzins wird alle 2 Jahre darauf überprüft, ob er noch der Ortsüblichkeit entspricht. Ist eine Änderung erforderlich, verpflichtet sich der Mieter, ab dem 1. des einer Mitteilung der Bundesanstalt folgenden übernächsten Monats die neue Miete zu zahlen oder die Mietsache zum selben Zeitpunkt zurückzugeben.

2. Die Miete ist an die Bundeskasse Weiden, Konto-Nr. _____, Landeszentralbank _____ (BLZ 570 000 00) unter Angabe der von der Bundeskasse noch zu vergebenden ~~Personenkennnummer~~ ^{Kassen-Nr.} (.....) zu entrichten. Die Miete muss spätestens am 3. Werktag jedes Monats bei der Vermieterin eingegangen sein.
3. Für den Fall einer genehmigten Untervermietung tritt der Mieter zur Sicherung aller bestehenden und künftigen - auch bedingten oder befristeten - Ansprüche aus diesem Vertrag seine gegenwärtigen und künftig entstehenden Forderungen aus der Untervermietung des Vertragsobjektes an die Vermieterin ab. Die Vermieterin nimmt die Abtretung hiermit an. Im Innenverhältnis ist die Vermieterin erst zur Einziehung berechtigt, wenn der Mieter mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug kommt und somit die Bankbürgschaft zur Befriedigung nicht ausreicht. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Bestimmungen zu entrichten. Der am Ersten eines Monats geltende Basissatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen. Außerdem ist die Vermieterin berechtigt, für jede schriftliche Mahnung 5,00 Euro pauschalierte Mahnkosten zu berechnen. Schuldet der Mieter mehrere Zahlungen, so wird durch eine zur Tilgung der ganzen Schuld nicht ausreichende Zahlung zunächst die jüngste fällige Schuld getilgt. Hat der Mieter außer dem Hauptbetrag Zinsen und Kosten zu entrichten, so gilt dies entsprechend zunächst für die Kosten, dann für die Zinsen und zuletzt für die Hauptschuld. Der Mieter ist nicht berechtigt, eine davon abweichende Anrechnung der Leistung zu bestimmen.

§ 5

Gewährleistung, bauliche Veränderungen

1. Der Mieter benutzt den Vertragsgegenstand in seinem jeweiligen Zustand. Er ist verpflichtet, ihn pfleglich zu behandeln und Schäden aller Art zu vermeiden. Für eine bestimmte Größe und Beschaffenheit leistet die Vermieterin keine Gewähr.

Die Vermieterin haftet für gegenwärtige und zukünftige Mängel der Mietsache nur, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Nur in diesem Fall können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Die Vermieterin haftet nicht für Beschädigungen oder Entwendungen auch durch Dritte an den vom Mieter eingebrachten Gegenständen. Insoweit erfolgt deren Verbringung auf die Liegenschaft auf Gefahr des Mieters.
2. Veränderungen an den Bauwerken (Gebäuden oder bauliche Anlagen) sowie der Errichtung zusätzlicher Bauwerke durch den Mieter bedürfen der vorherigen schriftlichen Zu-

5

stimmung der Vermieterin; einen späteren Rückbau nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter nur durchzuführen, wenn dies beauftragt wurde.

3. Eine Ablösung der vom Mieter getätigten Investitionen durch die Bundesanstalt kommt nicht in Betracht.
4. Anfallende Schönheitsreparaturen, sowie die Instandsetzung und laufende Instandhaltung (Bauunterhalt) in Dach und Fach für die Teile der Mietsache, die ihm zum ausschließlichen Gebrauch überlassen sind, bis zu einem Höchstbetrag von 50 % der Monatsmiete für eine einzelne Maßnahme und von 12,5 % der Jahresmiete für alle Maßnahmen innerhalb eines Kalenderjahres trägt der Mieter. Wenn die notwendigen Kosten des Bauunterhalts diese Höchstbeträge übersteigen, hat der Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht. Wenn er von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht, hat der Mieter die Kosten des notwendigen Bauunterhalts auch über die Höchstbeträge hinaus übernehmen.
5. Der Mieter haftet auch für Glasbruch an den Fenstern der Mietsache.
6. Der Mieter wird alle für den Betrieb und die Nutzung der Mietsache erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen rechtzeitig selbst einholen. Die erforderlichen Unterlagen hierfür müssen eigenverantwortlich beschafft werden. Die Vermieterin haftet nicht für die Erteilung der notwendigen Genehmigungen. **Besonders wird noch darauf hingewiesen, daß sämtliche Umweltauflagen einzuhalten sind.**
7. Die Vermieterin behält sich vor, bei Untergang der Mietsache von einem Wiederaufbau abzusehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung gegen die Anstalt werden insoweit ausdrücklich ausgeschlossen.
8. Der Mieter erklärt, daß er aufgrund von Baugenehmigungen bzw. Nutzungsänderungsgenehmigungen der zuständigen Behörde oder aufgrund sonstiger Nutzungen des Vertragsgegenstandes, keinerlei Ansprüche gegenüber der Vermieterin herleiten wird. Dies gilt auch für Investitionen, die aufgrund der angesprochenen Genehmigungen getätigt wurden.

§ 6

Verkehrssicherung, Unfallverhütung

1. Dem Mieter obliegt vom Übergabezeitpunkt an die Sorge für die Verkehrssicherheit des vermieteten Gebäudes einschließlich der Zuwegungen und der sonstigen überlassenen Flächen (z.B. Umgriff). Im Winter sind die fraglichen Flächen zu räumen und zu streuen.
2. Der Mieter ist verpflichtet, für die Unfallverhütung selbst zu sorgen. Er hat hierbei die der Unfallverhütung dienenden Vorschriften einzuhalten. Hierzu gehört insbesondere die Anordnung zur Verhütung von Bränden und zur Brandbekämpfung.

§ 7

Haftung

1. Der Mieter haftet der Vermieterin für jedes Verschulden. Dem eigenen Verschulden ist gleichgestellt das Verschulden aller Personen, die durch die Anmietung des Objektes mit diesem in Berührung kommen.
Der Mieter hat den Nachweis zu erbringen, daß kein schuldhaftes Verhalten vorlag. Die Vermieterin kann nach ihrer Wahl entweder Beseitigung der Schäden und Wiederherstellung durch den Mieter verlangen oder die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen.
2. Der Mieter hat der Vermieterin jeden Schaden unverzüglich anzuzeigen. Der Mieter ist verpflichtet, alle Möglichkeiten für die Abwendung und Minderung von Schäden auszu-

6

schöpfen und alle Tatumstände, die mit einem Schaden zusammenhängen können, mitzuteilen.

3. Der Mieter hat sich und alle Personen, die auf seiner Seite an der Nutzung teilnehmen, wegen derer und seiner gesetzlichen Haftpflicht für Schäden, die sie im Zusammenhang mit der Nutzung verursachen, in ausreichendem Maße zu versichern.
Als ausreichend gelten Deckungssummen von 2.000.000,00 Euro für Personenschäden, 1.000.000,00 Euro für Sachschäden je Schadensfall, sowie für Vermögensschäden 50.000 €, wobei die Auf- und Abbauarbeiten mitversichert sein müssen.

In der **Haftpflichtversicherung** ist die Bestimmung aufzunehmen, daß die Haftpflicht der Bundesanstalt als Eigentümerin des Grundstücks und der darauf befindlichen Gebäude mitversichert ist. Die den Mieter treffende Haftung nach diesem Vertrag bleibt von der Art, wie er sich versichert, und von der Frage, ob die Versicherung Schutz gewährt, unberührt.

Der Mieter hat der Vermieterin jeweils eine Bestätigung des Versicherers über das Bestehen dieses Versicherungsschutzes vorzulegen.

4. Der Mieter hat zugunsten der Bundesanstalt eine **Gebäudebrandversicherung** abzuschließen und die Prämie termingerecht zu zahlen.
Die Brandversicherung ist zumindest zum Nennwert mit Wertzuschlag abzuschließen, wobei zusätzlich evtl. Aufräumungs-, Abbruch- und Löschkosten abgedeckt sein müssen. Der Mieter hat der Vermieterin eine Bestätigung des Versicherers über das Bestehen der Brandschutzversicherung vorzulegen.
5. Der Mieter wird darauf hingewiesen, daß es in seinem Interesse sachgerecht ist, in die Versicherungsverträge die Bestimmung aufzunehmen, daß der Forderungsübergang gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 VVG für den Fall abbedungen wird, daß ihn nur eine leichte Fahrlässigkeit trifft.

§ 8

Betreten des Mietgegenstandes

1. Die Vermieterin und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Mietgegenstand zu den üblichen Geschäftsstunden oder nach vorheriger Ankündigung zu betreten.
2. Will die Vermieterin den Mietgegenstand verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so dürfen die Bundesanstalt oder ihre Beauftragten den Mietgegenstand zusammen mit den Kaufinteressenten oder den Mietbewerbern betreten. Für diese Fälle hat der Mieter Sorge zu tragen, daß der Mietgegenstand auch in seiner Abwesenheit betreten werden kann.

§ 9

Zeitpunkt der Verwendung

Übergabe und Rückgabe des Vertragsgegenstandes erfolgen durch eine gemeinsame Ortsbegehung der Vertragspartner vor und nach Beendigung des Vertragsverhältnisses. Hierüber werden jeweils bei Bedarf entsprechende Protokolle angefertigt.

§ 10

Rückgabe

Der Vertragsgegenstand (Mietsache, innere Zuwegungen, Umgriff) sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Sind sie durch die Nutzung verschmutzt oder kontaminiert worden, hat der Mieter sie vorab zu reinigen.

7

§ 11
Versorgung

Die Vermieterin stellt keinerlei Versorgung (Strom, Wasser, Kanal, etc.) während der Nutzungsdauer sicher, ist aber damit einverstanden, dass der Mieter dies auf eigene Kosten übernimmt.

§ 12
Sicherheitsleistung

Die in § 1 vereinbarte Sicherheitsleistung beträgt ,00 €. Sie ist durch eine Bankbürgschaft zu erbringen.

§ 13
Handelsregisterauszug

Der Mieter hat der Vermieterin durch einen nicht mehr als 4 Wochen alten Handelsregisterauszug die Firmenbezeichnung und die Vertretungsbefugten nachzuweisen. Jede Änderung der Firmenbezeichnung und der Vertretung sind der Vermieterin unverzüglich mitzuteilen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass dies unmittelbar und entsprechend auf das Vertragsverhältnis wirkt.

§ 14
Einfahrts-, Eingangstor, Schlüssel

Das Einfahrtstor ist regelmäßig geschlossen zu halten. Nur wenn der Mieter zuverlässig sicherstellt, dass sich keine unbefugten Dritten Zutritt verschaffen, kann davon abgewichen werden.

Die Schlüssel für das Tor beschafft sich der Mieter je nach Bedarf auf eigene Kosten.

§ 15
Urkundenklage

Der Mieter ist damit einverstanden, dass rückständige Mietansprüche im Wege der Urkundenklage geltend gemacht werden.

§ 16
Sonstiges

Vorhandenes Zubehör (z.B. Krananlagen, Absauganlagen, o.ä.) wird im jeweiligen Zustand (z.B auch funktionslos oder prüfpflichtig) in der Mietsache belassen. Der Mieter ist nach vorheriger Zustimmung durch die Vermieterin berechtigt, es zu nutzen oder auf eigene Kosten in Betrieb zu nehmen.

Folgendes wird noch festgehalten:

Die Bundeswehr wird aus Sicherheitsgründen sämtliche Schließzylinder und Schlösser der Mietsache ausbauen; der Mieter ersetzt diese durch eigene Schließmechanismen.

.....
.....
.....

8

§ 17**Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Mündliche Nebenabreden sind ungültig.

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsteile verpflichten sich, solche Bestimmungen durch gleichwertige zu ersetzen, die geeignet sind, die Ziele des Vertrages in gleicher oder ähnlicher Weise zu verwirklichen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Bestimmungen widersprechen.

Sollten zur Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragsteile verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen im Sinne dieses Vertrages zu treffen.

§ 18**Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Landshut.

§ 19**Vertragsausfertigungen**

Dieser Vertrag ist in 5-facher Ausfertigung erstellt:

Es erhalten

1. Ausfertigung

2. - 5. Ausfertigung

Mieter

Vermieterin

Bad Reichenhall,
Bundeswehr-Dienstleistungszentrum

Brannenburg,

Wackerle

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Im Auftrag

Wagner

Odenwälder

Anhang III: Bewertungstabellen zur Identifizierung geeigneter Zwischennutzungsarten für militärische Liegenschaften

1 a) BASISDATEN (Teil 1: Merkmale der Konversionsliegenschaften)

Flächentypen der Konversionsliegenschaften	Ausstattungsmerkmale
<p>bisherige militärische Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kasernenanlage (Unterkünfte, Verwaltung, Werkstätten, Sportanlagen) <input type="checkbox"/> Einzelne Verwaltungs- oder Infrastrukturgebäude <input type="checkbox"/> Militärische Wohnanlagen <input type="checkbox"/> Militärische Übungsplätze <input type="checkbox"/> Depots und Lager <input type="checkbox"/> Sonstige 	<p>Größeha</p> <p>Lage</p> <p>großräumig</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region <p>kleinräumig</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
<p>potenzielle zivile Nutzungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche <p><u>Besonderheiten:</u></p>	<p>Anbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
<p>Bildung von Teilflächen (nach Gebäude-/Nutzungsstruktur):</p> <ul style="list-style-type: none"> a) b) c) d) 	<p>Infrastruktureinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband

1 b) BASISDATEN (Teil 2: Merkmale der Zwischennutzungsarten)

- Art der Zwischennutzung: Gewerbe und Dienstleistung

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Gewerbe + Dienstleistung (Handwerk, Büro, Lager, etc.)	Größe ab.....ha
<input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region
Betriebsart:	kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsgröße:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn
Nutzungsvorstellungen:	<input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	<input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche

- **Art der Zwischennutzung: Wohnen**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Wohnen (Studenten-/Asylantenheim, Sozialwohnungen, etc.) <input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Größe ab.....ha
Betriebsart:	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsgröße:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV
Nutzungsvorstellungen:	<input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche

- **Art der Zwischennutzung: Mischnutzung**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, etc.) <input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Größe ab.....ha
Betriebsart:	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsgröße:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Nutzungsvorstellungen:	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	

- **Art der Zwischennutzung: Kunst und Kultur**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Kunst und Kultur (Open-Air, Konzerte, Events, Ausstellungen, Ateliers, etc.)	Größe ab.....ha
<input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region
Betriebsart:	kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsgröße:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV
Nutzungsvorstellungen:	<input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche

- **Art der Zwischennutzung: Freizeit und Sport**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Freizeit und Sport (Sportevents, Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, Schulen, etc.) <input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Größe ab.....ha Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsart:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Betriebsgröße:	<input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Nutzungsvorstellungen:	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	

- **Art der Zwischennutzung: Grün- und Freifläche**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Grün- und Freifläche (Renaturierung, Naturschutz auf Zeit, Land-/Forstwirtschaft, etc.) <input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Größe ab.....ha
Betriebsart:	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsgröße:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Nutzungsvorstellungen:	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	

- **Art der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen**

Art der Zwischennutzung	Flächenanforderungen/Kriterien
<input type="checkbox"/> Soziale Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Pflegeeinrichtungen, etc.)	Größe ab.....ha
<input type="checkbox"/> Perspektive für dauerhafte Nutzung <input type="checkbox"/> Keine Dauernutzung	Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadtregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich
Betriebsart:	Anbindung <input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Betriebsgröße:	<input type="checkbox"/> MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-/Kreis, Stadtstraße <input type="checkbox"/> ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn <input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg
Nutzungsvorstellungen:	Infrastruktureinrichtungen <input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche
Sonstiges (Besonderheiten, etc.):	<input type="checkbox"/> Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband <input type="checkbox"/> Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freifläche

2. GRUNDEIGNUNG (AUSSCHLUSSKRITERIEN)

• Art der Zwischennutzung: Gewerbe und Dienstleistung

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

• Art der Zwischennutzung: Wohnen

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

• Art der Zwischennutzung: Mischnutzung

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

• Art der Zwischennutzung: Kunst und Kultur

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

• Art der Zwischennutzung: Freizeit und Sport

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

• Art der Zwischennutzung: Grün- und Freifläche

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

- **Art der Zwischennutzung: Soziale Einrichtungen**

Eignungsanalyse I	Restriktionsanalyse	Grundeignung der Zwischennutzung
<input type="checkbox"/> geeigneter Flächenzuschnitt/-größe <input type="checkbox"/> Siedlungsnähe (Innen-/Arrondierungsbereich) <input type="checkbox"/> Abstand zur Siedlungsfläche (Emissionen, etc.) <input type="checkbox"/> gute Erreichbarkeit/Anbindung <input type="checkbox"/> intakte Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> geeignete Gebäudestruktur (Hallen, Lager-/Büroflächen) <input type="checkbox"/> geringer Sanierungsaufwand <input type="checkbox"/> hoher, spezifischer Sanierungsaufwand	<input type="checkbox"/> Naturschutzgebiete <input type="checkbox"/> Landschaftsschutzgebiete <input type="checkbox"/> Wasserschutzgebiete <input type="checkbox"/> sonstige Schutzgebiete <input type="checkbox"/> Altlasten <input type="checkbox"/> Regionale Grünzüge <input type="checkbox"/> Vorranggebiete für Natur - und Biotopschutz <input type="checkbox"/> sonstige Vorranggebiete <input type="checkbox"/> Wald Kommunale Ebene <input type="checkbox"/> Entwicklung nicht mit Zielen der Gemeinde vereinbar <input type="checkbox"/> Planung nicht mit vorhandenem B-Plan realisierbar	Eignung für Gesamtfläche <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Eignung für abgegrenzte Teilflächen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anzahl geeigneter Teilflächen: _____ Bezeichnung der Teilfläche(n): a) b) c) d)

3. QUALIFIZIERTE EIGNUNG (ABWÄGUNGSKRITERIEN)

- **Eignungsanalyse II**

Individuelle Bewertung nach Zwischennutzungsart

Eignungsanalyse II der Teilfläche		Eignungsanalyse II
Ausstattungsmerkmale der Konversionsfläche		Ergebnis der Bewertung
Merkmal	Bewertung	
Größe/Zuschnittha	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	<input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> potenzielle Eignung für Zwischennutzung
Lage großräumig <input type="checkbox"/> Großstadregion <input type="checkbox"/> Dominanter Einzelstandort <input type="checkbox"/> periphere, strukturschwache Region	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
kleinräumig <input type="checkbox"/> Außenbereich <input type="checkbox"/> Innenbereich <input type="checkbox"/> Arrondierungsbereich	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Anbindung MIV <input type="checkbox"/> Autobahn <input type="checkbox"/> Bundesstraße <input type="checkbox"/> Land-, Kreis-/Stadtstraße	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
ÖPNV <input type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
<input type="checkbox"/> Fuß-/Radweg	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Infrastruktureinrichtungen Versorgungsinfrastruktur <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Breitband	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	
Gebäudestruktur und Freiflächen <input type="checkbox"/> Wohngebäude <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Lagerhallen <input type="checkbox"/> Sportanlagen <input type="checkbox"/> Freiflächen <input type="checkbox"/> Sonderbauten	<input type="checkbox"/> günstig <input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> ungünstig	

• **Konfliktanalyse**

Individuelle Bewertung nach Zwischennutzungsart

Konfliktanalyse der Teilfläche		Konfliktanalyse	
Planungsleitlinien/-vorstellungen der Kommune		Ergebnis der Bewertung	
Konflikt	Bewertung (Punkte)		
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken (Bsp.: Lärmemissionen):	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)	_____ Gesamtpunkte <input type="checkbox"/> Ausschluss <input type="checkbox"/> Reservepool <input type="checkbox"/> Nutzungsempfehlung	
<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung bestehender Siedlungsräume durch zusätzlichen Verkehr:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit grundlegenden Planungszielen (gewünschter Nachnutzung):	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte mit bestehendem Nachnutzungskonzept:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikte hinsichtlich der Realisierung innerhalb des gewünschten Planungshorizonts:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Konflikt aufgrund baulicher Änderung von vorhandenen Anlagen:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		
<input type="checkbox"/> Sonstige Konflikte:	<input type="checkbox"/> kein Konflikt (0 P.) <input type="checkbox"/> möglicher Konflikt (1 P.) <input type="checkbox"/> eindeutiger Konflikt (2 P.)		

4. Empfehlung geeigneter Zwischennutzungen für konkrete Konversionsflächen

• **Nutzungsempfehlung (als abschließende Bewertung der Zwischennutzungsarten)**

Individuelle Bewertung je nach Zwischennutzungsart

EMPFEHLUNG GEEIGNETER ZWISCHENNUTZUNGEN FÜR KONKRETE KONVERSIONSFLÄCHEN	
<input type="checkbox"/> förderliche Eignung <input type="checkbox"/> unkritische Eignung <input type="checkbox"/> kritische Eignung	} der Liegenschaft für die Zwischennutzung

