

# Innovation durch Konversion ?!

---

Potentiale und Risiken städtebaulicher Entwicklung  
großer militärischer Konversionsflächen  
in Baden-Württemberg

Prof. Dr.-Ing. Robin Ganser

ISI Institut für Stadt und Immobilie  
der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

E-Mail: [isi@hfwu.de](mailto:isi@hfwu.de)

---

Nürtingen, 6. November 2015

# Liegenschaftskonversion

## Stationierungskonzept 2011

- Schließung von 4 der 29 Standorte
- 5 verlieren Bezeichnung Standort
- Ländliche Räume überdurchschnittlich betroffen
- Abzug ausländischer Streitkräfte – 22 Liegenschaften mit ca. 850 ha im Rhein-Neckar-Raum

○ Standort der Bundeswehr	■ 15 - 100 Dienstposten
▽ Standort der Bundeswehr Signifikante Reduzierung	■ 101 - 500 Dienstposten
△ Zusätzlich erfasster Standort der Bundeswehr	■ 501 - 1000 Dienstposten
X geplante Standortschließung	■ über 1000 Dienstposten



Quelle: BMVg, 2013.

# Standorte, Raumstrukturen Vornutzung



Grafik: BlmA, 2013; Stadt Mannheim, 2012

# Gemeinsame Themen der Konversionskommunen

---

IKONA Forschungsansatz in Kooperation mit Heidelberg, Hardheim, Mannheim, Meßstetten, Sigmaringen, Ulm:

- Nachhaltigkeit der Konzepte (v.a. auch Mobilität)
- Möglichkeit von Zwischennutzungen
- Erfahrungen anderer Kommunen
- Bürgerbeteiligung
- Lange Planungsprozesse
- Strategischer Einsatz Planungsinstrumente
- Förderung durch Land, Bund und EU

# Potentiale

- Bauliche Wieder- / Umnutzung  
z.B. Wohnen, Gewerbe
- Erneuerbare Energien
- Erholung, Naturschutz
- besondere Freiraumnutzungen
- Zwischennutzungen  
u.a. kurzfristig verfügbare Gebäude

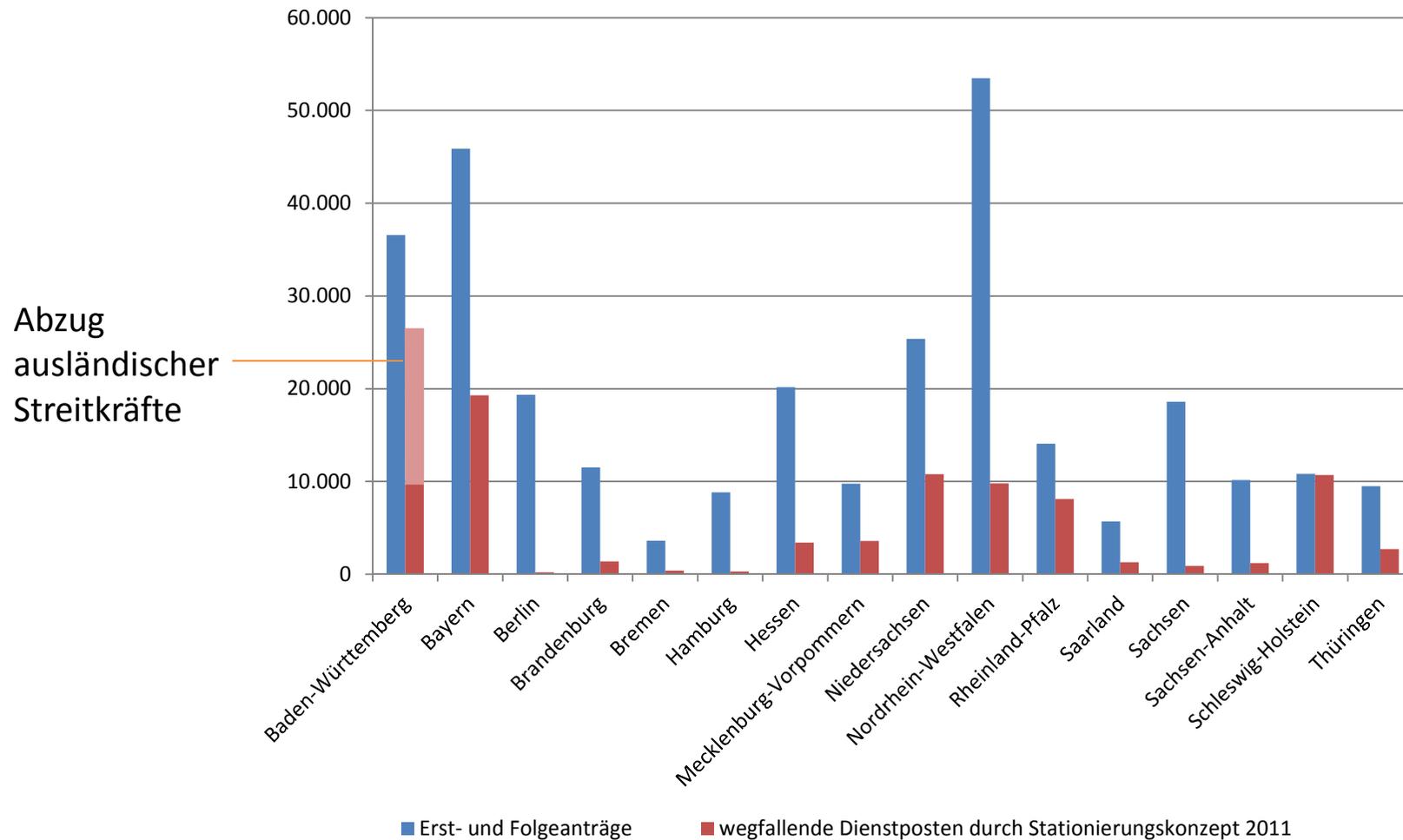


Grafik: Belectric, 2012



Heideflächenverein Münchener Norden eV., 2008

# Potentiale und Herausforderungen Flüchtlingsunterbringung



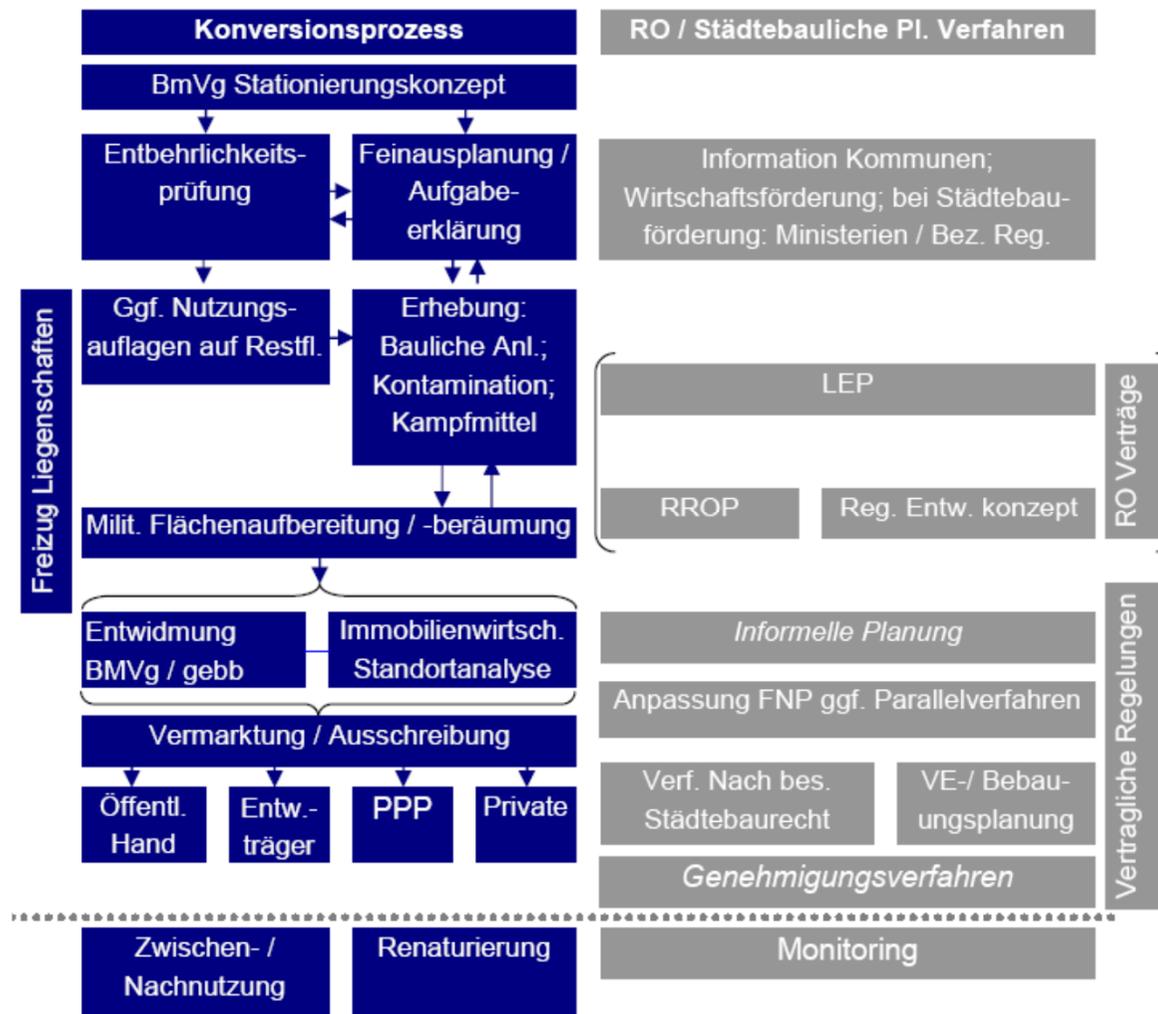
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von: Ministerium für Integration Baden-Württemberg, 2015; Bundesamt für Migration, 2015; Deutscher Bundestag, 2011

# Herausforderungen

---

- Nachfrage und Angebot an z.T. sehr großen Konversions- und Brachflächen fallen räumlich auseinander
- wenig Erfahrung in der kommunalen Verwaltung
  - Einsatz (neuer) Planungsinstrumente
  - Koordination der Planungsebenen /-verfahren
- Interkommunale Kooperation
- Komplexe und lange Planungsprozesse

# Konversions- und Planungsprozesse



Quelle: Ganser, 2008.

# Risiken

---

- Verstetigung von Zwischennutzungen, welche langfristig nicht nachhaltig sind
- hoher Realisierungsdruck vs. strategische Planung
- Negativ Spirale bei fehlenden Nachnutzungen
- Abhängigkeit von Privaten bei PPP
- Konkurrenz mit anderen (Brach-)Flächen
- Ökonomisches Risiko der Kommune

# Beispiel Konversion Mannheim

## Benjamin-Franklin-Village Mannheim

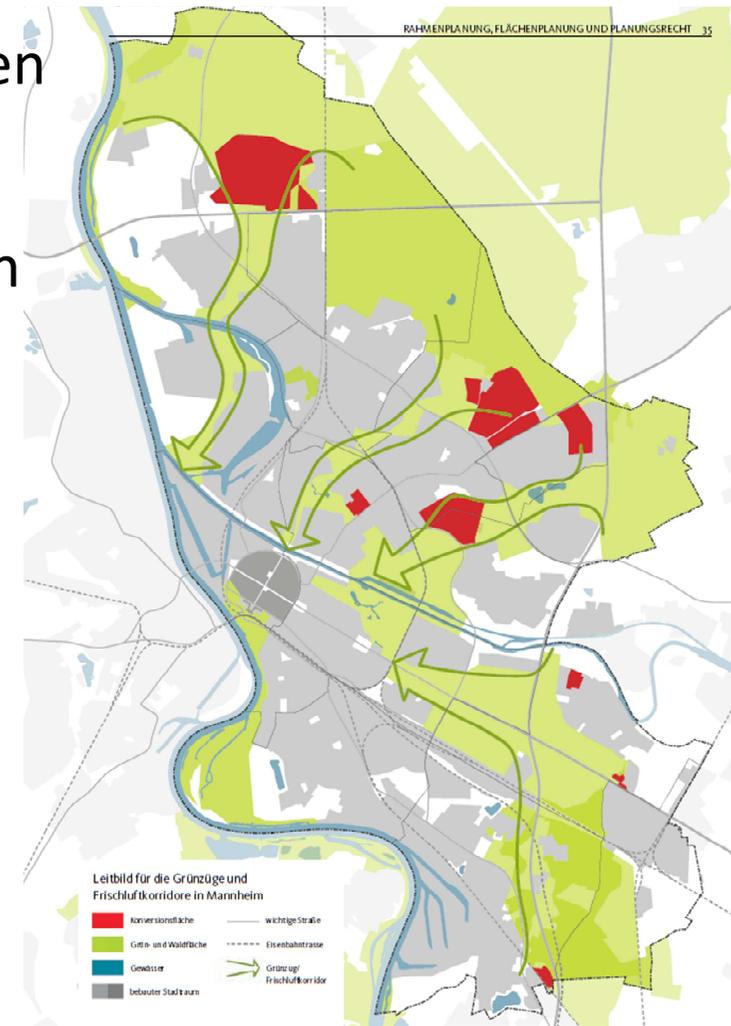
- 144 ha, ehem. 2.000 Wohneinheiten
- Infrastruktur für 22.000 Menschen
- 3 Schulen, Kitas, Einkaufszentrum, Sportanlagen
- Gebäude möglichst nachnutzen
- Technische Infrastruktur kaum nachnutzbar



Quelle: Stadt Mannheim, 2014.

# Beispiel Konversion Mannheim

- Einbindung aller 9 Konversionsflächen im gesamtstädtischer Strategie
- Energieeffizienz: Blue Village Franklin
- Bürgerbeteiligung: Franklin Factory
- unterschiedliche Quartierscharakteristika



Quelle: Stadt Mannheim, 2014.

# Fazit und Ausblick

---

- Teilweise identische Fragestellungen in Wachstumsräumen und strukturschwachen Bereichen
- Großflächige Konversionsflächen noch nicht systematisch in Flächenmanagementansätze eingebunden
- Integration von Potentialen in regionale Strategien verstärken
- Effizienzsteigerung von Konversionsprozessen erforderlich
- Umfassendes Instrumentarium vorhanden - aber noch kein systematischer, situationsabhängiger Einsatz
- Bedeutungsgewinn innovativer, aber komplexer PPP Modelle
- Weiche Nachnutzungen, Klimaschutz und Zwischennutzungen
- Best-Practice-Beispiele nutzen – insb. auch international