

"Kostengünstige Umnutzung aufgegebener militärischer Einrichtungen für Wohnzwecke, Wohnergängungseinrichtungen und andere Nutzungen"

gefördert durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

KURZFASSUNG

Die Forschungsarbeit zeigt auf, wie bauliche Einrichtungen auf ehemals militärisch genutzten Liegenschaften für eine zivile Nachnutzung angepaßt werden können. Dabei wird einerseits von der Frage ausgegangen, welche Nutzungen die vorgefundenen Strukturen optimal ausnutzen und sich mit niedrigem Aufwand realisieren lassen; andererseits wird berücksichtigt, daß sich aus unterschiedlichen städtebaulichen Gesamtkonzeptionen jeweils spezifische Anforderungen an den Gebäudebestand stellen können.

Die Arbeit konzentriert sich auf Kasernenanlagen, da dies die Liegenschaften mit den "interessanten" baulichen Objekten sind. Grundlage des Berichts ist eine Auswertung abgeschlossener und laufender Vorhaben, die eine gewisse Bandbreite von "üblichen" (realistischen), aber auch ungewöhnlichen Nachnutzungen und Umbaulösungen vorweisen. 18 der Vorhaben werden im Anhang des Berichts dargestellt.

Potential

Seit 1990 werden aufgrund der Reduzierung deutscher und hier stationierter ausländischer Streitkräfte in großer Zahl militärische Flächen freigesetzt. Erste Objekte wurden bereits 1990/91 umgenutzt, die übrigen wurden und werden sukzessive für eine zivile Nachnutzung bereitgestellt. Auch künftig ist noch mit weiteren Freigaben zu rechnen, da die Standortplanungen noch nicht endgültig abgeschlossen sind.

Derzeit wird das gesamte Flächenpotential auf etwa 275.000 ha geschätzt. Kasernen machen darunter nur einen kleinen Teil aus (um 10 %). Dahinter stehen aber rund 1.400 Anlagen, davon allein 1.000 in den Neuen Bundesländern. Im Vergleich zu anderen militärischen Einrichtungen liegen Kasernen häufiger im besiedelten Bereich: In den Alten Bundesländern entfallen rund ein Drittel auf Großstädte, weitere 40 % auf Mittelstädte und 27 % auf Kleinstädte und Dörfer (hier liegen sie aber oft außerhalb des Weichbilds).

Rahmenbedingungen für die zivile Nutzung

Bei den Kasernen handelt es sich um technisch und verkehrlich erschlossene Flächen. Trotzdem ist die Umnutzung langsamer angelaufen, als viele erwartet hatten. Neben knappen kommunalen Haushalten und fehlenden Planungskapazitäten ist ein Hauptgrund darin zu suchen, daß raumordnerische Aspekte und kommunaler Bedarf bei der Standortplanung nur selten eine Rolle gespielt haben und potentielle Interessenten nicht in die Entscheidungsprozesse einbezogen waren.

Aber auch im rechtlichen und Verfahrensbereich lagen einige Widerstände. Die ersten Projekte hatten erheblich damit zu kämpfen, daß anfangs kein verlässlicher Rahmen für ihre Arbeit vorhanden war. Sie mußten in vielen Bereichen eine mühsame Vorreiterrolle übernehmen:

- Das Freigabeverfahren war für sie ein weitgehend undurchsichtiger Vorgang.
- Es fehlte ein allgemein anerkannter Rahmen für die Festsetzung von Kaufpreisen.
- Zum Thema Baurecht wurden zunächst einmal die relevanten Fragen gesucht.
- Zur Altlastenproblematik gab es mehr Gerüchte als Erkenntnisse.

Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen gefestigt; einige werden aber auch künftig noch Veränderungen unterworfen sein. Das heißt jedoch nicht, daß alle Hemmnisse beseitigt sind bzw. werden.

Ausgangssituation

Die Spannweite der militärischen Aufgaben bringt eine Vielzahl unterschiedlicher Liegenschaften und baulicher Objekte mit sich. Den Kasernen liegt seit den 1930er Jahren eine Standardplanung zugrunde, die folgende räumlich voneinander getrennte Funktionen mit entsprechenden baulichen Anlagen vorsieht:

- Wohnen und Verwaltung mit Infrastruktur (Stabs-, Unterkunfts-, Betreuungsbereich),
- Ausbildung und Sport (Halle, Sport-/Exerzierplatz),
- Arbeiten, Abstellen und technische Versorgungseinrichtungen (technischer Bereich).

Ältere Anlagen sind mehr oder weniger angepaßt, insbesondere um einen technischen Bereich ergänzt worden. Die übliche Größe von Kasernengeländen liegt zwischen 15 und 30 ha.

Der größte Teil der Kasernenanlagen stammt aus zwei Epochen, die deutlich voneinander abweichende Grundformen und eine typische Anlage und Struktur von Gebäuden hervorgebracht haben - jeweils mit einigen Variationen. Zum einen sind es Anlagen aus der Jahrhundertwende (bis zum 1. Weltkrieg), die auf Plänen ab etwa 1830 basierten, als das Militär noch zu Fuß ging, Pferde hielt und später dann mit der Eisenbahn bewegt wurde. Zum anderen sind es Anlagen aus den 1930er Jahren, als das Kraftfahrzeug Einzug als Transportmittel gehalten hatte. Anlagen aus den 1960er Jahren entsprechen weitgehend dem 1930er-Jahresbestand, spätere weisen jedoch erhebliche Modifikationen auf. Außerdem sind auch einzelne Kasernenanlagen mit historischer Bausubstanz - rückdatierbar bis ins 18. Jahrhundert - auf den Markt gekommen, die völlig abweichende Gebäudeformen enthalten.

Wegen ihres Volumens gehören die Unterkunftsgebäude zu den besonders interessanten Objekten. Abhängig von den Entstehungszeiträumen gibt es Unterschiede vor allem in der architektonischen Qualität, im Erschließungssystem und in der Gebäude- und Raumtiefe. Quer dazu sind abweichende Konstruktionsprinzipien zu verzeichnen, die sich u.a. auf die Richtung der Deckenspannung und die Funktion von Zwischenwänden auswirken.

Im Unterkunftsbereich liegen außerdem Verwaltungsgebäude mit vergleichbaren Strukturen, aber geringeren Abmessungen. Wirtschaftsfunktionen, Kantine/Kasinos, Unterrichtsräume und Freizeitangebote sind meist in ein-, seltener in zweigeschossigen Gebäuden untergebracht, die oft große, sehr hohe Räume und großzügige bis repräsentative Zugänge und Verkehrsflächen aufweisen.

Gebäude im technischen Bereich haben zwar meist auch einen hohen Standard in der baulichen Ausführung und technischen Ausstattung, aber in der Regel keinerlei architektonische Qualitäten.

Hinsichtlich des **Standards** und des **Erhaltungszustands** muß mit der ganzen Bandbreite von Qualitäten gerechnet werden, da Typ und Zustand von baulichen Anlagen oder vorangegangene Investitionen nachgeordnete Faktoren bei der Räumung von Standorten waren. Es gibt bezugsfertige Objekte, solche die eine Oberflächenbehandlung nötig haben und andere, bei denen eine Totalsanierung erforderlich ist.

Für alle Anlagen gilt zudem, daß schon kurze Leerstandszeiten den Instandsetzungsbedarf drastisch erhöhen.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, daß militärische Bauten in solider Bauweise und mit hochwertigen Materialien erstellt worden sind. So ist bisher bei allen Projekten ein brauchbarer bis hervorragender Rohbauzustand zu verzeichnen. Auch der Innenausbau weist trotz der hohen Beanspruchung oft einen guten Zustand auf. Eine Ausnahme davon machen nur einzelne Nebengebäude - und alle Objekte der WGT.

Allerdings sind auch militärische Bauten nicht frei von Baufehlern und -schäden: Manche Objekte weisen Setzungsrisse auf, andere sind in "schlechten Zeiten" entstanden. Der größte

Unsicherheitsfaktor resultiert jedoch aus den "Schnellbauprogrammen", die es in jeder Epoche gab: Bei solchen Vorhaben sind die gleichen Mängel zu verzeichnen, wie sie aus der zivilen Bautätigkeit bekannt sind. Es ist daher notwendig, jedes einzelne Gebäude vor einer Umnutzung gründlich zu untersuchen (bei von ausländischen Truppen genutzten Objekten ist zusätzlich auch ein Aufmaß erforderlich, um bauliche Veränderungen zu erfassen).

Umnutzungsaktivitäten

Für hunderte von Kasernenanlagen bestehen grobe Vorstellungen über die zivile Nachnutzung, z.T. auch erste Überlegungen, wie der vorhandene Gebäudebestand einbezogen werden soll. Im Westen bedeutet das derzeit meist, daß divergierende Interessen abgewogen werden und/oder umfangreiche städtebauliche Planungen angelaufen oder in Vorbereitung sind. Im Osten liegt der Schwerpunkt - nachdem die ersten Vorhaben laufen - vor allem auf der Investorensuche.

Die Bandbreite der Konzeptionen reicht - soweit die Kommunen freie Hand haben - von der Verlagerung von Cityfunktionen über den Aufbau eines Stadtteilzentrums bis hin zur Anlage neuer Wohngebiete (mit Folgeeinrichtungen und Arbeitsplätzen) oder neuer Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Klein- und Mittelstädte wollen z.T. die Chance nutzen, nach Entfernung eines großflächigen Fremdkörpers im Stadtgefüge die weitere Entwicklung zu überdenken und neu zu ordnen (auch im Sinne eines "Ringtausches" von Flächen und Gebäuden). In größeren Städten wird auch regelmäßig geprüft, ob durch ein Zusammenziehen versprengter Einrichtungen (z.B. städtische Ämter) organisatorische Erleichterungen geschaffen bzw. in anderen städtischen Teilgebieten Flächen freigezogen werden können.

Für die meisten Anlagen in Ost und West sind die weiteren Entwicklungen noch nicht absehbar. Die bisher realisierten Umnutzungen von Gebäuden sind von der Zahl her noch gut überschaubar. Angesichts der Vorrangstellung von Bund und Ländern bei der Bedarfsprüfung sind Bundes- und Landesdienststellen aller Art, Universitäten und Hochschulen, Studentenwohnungen und Aufnahmestellen bzw. Unterkünfte für Asylbewerber, Aussiedler und Kriegsflüchtlinge als Nachnutzung am weitesten vorangeschritten und derzeit in der Überzahl; in den Neuen Bundesländern kommen Kreiseinrichtungen hinzu, die den Landes-Raumordnungsplänen Rechnung tragen (Verwaltungen aller Art und Infrastruktur wie Krankenhäuser, allgemeinbildende Schulen, Kindergärten). Oft haben sich dann Kommunen mit entsprechenden Einrichtungen angehängt; vereinzelt haben auch gewerbliche Nutzer Raum gefunden.

Im Ergebnis resultieren daraus als Nachnutzung im Bestand primär Büroräume aller Art, Studentenwohnungen und Bildungseinrichtungen. "Wohnen für Familien" ist zwar häufig im Gespräch, das Interesse richtet sich aber in erster Linie auf die potentiellen Neubauf Flächen. Umbauten im Bestand sind bisher immer noch an einer Hand abzählbar. Dabei handelt es sich durchweg um Anlagen, die bereits seit Kriegsende als Notwohnungen genutzt werden - also um Umbauten für vorhandene Mieter.

Die Einrichtung wohnungsbezogener Infrastruktur im vorhandenen Gebäudebestand ist weitgehend auf diese wenigen Wohnprojekte begrenzt (Läden, Post und private Dienstleistungen, Kantine/Gastronomie, kirchliche Einrichtungen, Frauenhaus).

Auch alten- und behindertengerechte Wohnungen - wegen des Heimcharakters und der günstigen baulichen Voraussetzungen der Unterkunftsgebäude ins Gespräch gebracht - sind nirgends eine eigenständige Planungsgröße.

Vereinzelt sind auch andere Nachnutzungen in Vorbereitung: Museum, Tourismus/Hotel, Tagungszentrum, REHA-Klinik, Bereitschaftspolizei (Umzug) oder Industriegebiet.

Mannschaftsunterkünfte und Stabs-/Verwaltungsgebäude stehen bei der Umnutzung aufgrund des umfangreichen Flächenangebots und der städtebaulichen Anlage immer im Vordergrund. Bei Wirtschaftsgebäuden gibt es teilweise eine unmittelbare Nachnutzung (Kantine, Mensa, sonstige Gastronomie), vereinzelt auch andere Lösungen (Umbau zu Büros, Schulungsräumen, Wohnungen, kirchlichen Einrichtungen).

Alle anderen Objekte stehen potentiell "auf der Abschußliste". Für den gesamten technischen Bereich sind keine tragfähigen Lösungen erkennbar. Sie behindern eine Verdichtung oder beeinträchtigen die Nachbarschaft angrenzender Nutzungen und werden deshalb oft sofort abgerissen.

Verdichtung

In der Regel ist man zumindest anfangs bemüht, die vorhandenen baulichen Einrichtungen in die neue Nutzung von Kasernengeländen einzubeziehen; gelegentlich lassen auch Denkmalschutzämter keine andere Wahl. Wenig gefährdet sind generell die Objekte aus der Jahrhundertwende. Anders sieht es bei den Anlagen der 1930er Jahre aus: Gerade in größeren Städten stehen selbst Unterkunftsgebiete aufgrund ihrer relativ mäßigen baulichen Dichte oft in der Diskussion. So finden sich bereits einzelne Projekte, in denen eine Verdichtung durch Zubau vorgesehen ist. In jüngerer Zeit ist dort, wo eine Nachnutzung Wohnen vorgesehen ist, auch häufiger die Frage nach Abriß und Neubau gestellt worden. Der Hintergrund ist verständlich: Ein normaler Unterkunftsgebiet bietet nach Umbau Platz für etwa 140 Wohnungen. Auf der gleichen Fläche ließen sich mit Neubauten weit über 200 Wohnungen realisieren.

Anpassungsaufwand

Die minimal erforderlichen Veränderungen in den Geschößbauten umfassen für *jeden* Fall einer zivilen Nachnutzung folgende Maßnahmebereiche:

- Elektro- und Kommunikationsleitungen (Verstärkung bzw. Neuanschluß, Absicherung, neues Leitungsnetz),
- Sanitäreanlagen (mindestens Auslegung für zwei Geschlechter),
- Zugangssituation, Eingang und Treppenhaus (abschließbare Haustür, Klingel, Gegensprechanlage, Briefkasten, evtl. Empfang/Conciergerie und abgeschlossenes Treppenhaus; Herstellung von Brandabschnitten bei größeren Objekten).

Darüber hinaus ist zunächst die **Zahl der Nutzer** ausschlaggebend. Bei Büronutzung steigt mit zunehmender Zahl der Aufwand für den Abschluß kleinerer Einheiten, die Dezentralisierung der Haustechnik (Leitungen und Verbrauchserfassung) und den Brandschutz.

Bei Wohnnutzung ist die Art ausschlaggebend:

- Für familiengerechte Wohnungen ist i.a. eine umfassende Veränderung der Gebäudestrukturen erforderlich.
- Für studentisches Wohnen (entsprechend den klassischen Wohnheimen) und Apartments gilt ähnliches wie für eine Vielzahl kleiner Büros: Herstellung kleiner Einheiten unter Wahrung der Substanz und Dezentralisierung der Haustechnik.
- Ein Raumangebot für Wohngruppen erfordert kaum Eingriffe in die Substanz und einen mittleren Aufwand im technischen Bereich.

Die Aufteilung in eine beliebige Zahl kleiner Büros oder in familiengerechte Wohnungen erfordert jeweils den Rückbau auf eine variable Hülle. In beiden Fällen ist der Aufwand beträchtlich und der Ertrag meist am geringsten (für solche Strukturen werden gerne Existenzgründer ins Gespräch gebracht, die "nicht so hohe Anforderungen" stellen). Bei vielen Ausgangssituationen geht der Aufwand aber noch darüber hinaus: Es wird eine vollständige Veränderung der horizontalen und - zumindest bei Wohnungen - auch der vertikalen Erschließung nötig; es werden außerdem erhebliche Eingriffe in tragende Teile, evtl. eine vollständige Entkernung und eine "Verringerung" der Gebäudetiefe durch Anordnung einer innenliegenden Zwischennutzungszone erforderlich (durch bauliche Maßnahmen oder bei Büros auch durch Möblierung).

Der zweite zentrale Faktor für den Anpassungsaufwand ist der **Standard**. Abhängig von den Maßstäben, die bei einer Nachnutzung angelegt werden, muß unter Umständen eine völlig neue Stufe des Aufwands beschritten werden. Kriterien sind hier:

- die Sicherheit
In diesem Bereich sind keine Kompromisse möglich. In jedem Fall sind zusätzliche Brand-

schutzmaßnahmen in den Treppenhäusern erforderlich; bei längeren Gebäuden sind evtl. Brandabschnitte herzustellen und zusätzliche Fluchtwege anzulegen.

- gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse
Belichtung und Belüftung können aufgrund der Raumtiefen bei intensiver Nutzung des innenliegenden Bereichs zusätzliche Maßnahmen erfordern (z.B. Zwangsentlüftungen für Naßräume, Kopierräume u.ä.). Bei der Nachnutzung Wohnen kann die Belüftungssituation verbessert werden, wenn durchgehende Wohnungen geschaffen werden.
- funktionale Strukturen und Raumausnutzung
Die langgestreckten Unterakunftsgebäude mit aneinander gereihten Räumen entsprechen nicht heutigen Erkenntnissen über funktionale Betriebsabläufe. Der Anteil der Verkehrs- und Nebenflächen ist zu hoch, die Nutzfläche pro Arbeitsplatz oder Wohnung großzügig. Kompromisse sind in einer Verzahnung von Funktionen durch Möblierung oder bauliche Maßnahmen zu suchen.
Allgemein ist festzuhalten, daß mit dem Bestreben, das Flächenangebot optimal auszunutzen, auch der Aufwand steigt. Im Einzelfall ist also zu entscheiden, ob mit einer gewissen Großzügigkeit des Flächenangebots, die mit geringerem Aufwand zu erreichen ist, die Ressourcen hinreichend genutzt sind.
- Ansprüche an technische Infrastruktur und Leitungsführung
Die Erneuerung bzw. Neuanlage der Haustechnik ist unvermeidbar. Unterschiedlicher Aufwand resultiert - wie oben dargestellt - aus der Zahl der Nutzer, aber auch aus der Ausführung (z.B. Leitungsführung auf/unter Putz). Geschoßhöhen um 3,50 m eröffnen hier noch relativ kostengünstige Lösungen.
- optisches Erscheinungsbild und Ambiente
Hier sind unendliche - und i.d.R. unbezahlbare - Variationen entworfen worden, um z.B. neue Raumqualitäten im Innern zu schaffen, lange Flure aufzubrechen oder den Fassaden der 1930er-Jahre-Bauten ein neues Erscheinungsbild zu geben. Finanzierbare Lösungen sind jedoch eher dort zu suchen, wo mit funktional bedingten Eingriffen zusätzliche (begrenzte) optische Verbesserungen erzielt werden können.

Die bisherigen Projekte haben hinsichtlich der realisierten Standards ihre individuellen Kompromisse gefunden. Die Devise lautete meist: "Zwänge sind in Kauf zu nehmen, sonst wird das Ganze unwirtschaftlich". Kompromisse auf der einen Seite wurden dabei z.T. auch durch Vorteile und angenehme Details auf der anderen Seite abgefangen (z.B. durch ein großzügiges Raumangebot und attraktive Dachgeschoßausbauten).

Darüber hinaus gibt es **weitere Faktoren**, die den Aufwand im Einzelfall beträchtlich erhöhen:

- Ein barrierefreier Zugang ist für den Erdgeschoßbereich häufiger realisiert worden. Sollen auch die Obergeschosse einbezogen werden, ist der Einbau eines Aufzugs unerlässlich. In jedem Fall sind dann auch geeignete Sanitäreinrichtungen anzubieten.
- Eingriffe in das Raumprogramm, die auf die Statik wirken, werden nötig, wenn große oder gar mehrgeschossige Räume entstehen sollen und längs- oder kreuzweise gespannte Decken es nicht zulassen, Zwischenwände abzuräumen.
- Das Dach stellt im Hinblick auf die Grundstücksausnutzung eine beträchtliche Flächenreserve dar (allein mit dem Spitzgeschoß lassen sich noch 30 % eines Normalgeschosses herausholen). Durchweg sind jedoch die vorhandenen Fenster bzw. Gauben für eine ausreichende Belichtung der Räume zu klein. Lassen sich für studentische Wohnungen und Büronutzung noch relativ günstige Lösungen finden, so wird es bei familiengerechten Wohnungen teuer.

Kosten

Verallgemeinerbare Angaben zu den Kosten von Umnutzungsmaßnahmen sind äußerst schwer zu gewinnen. Selbst bei "Wahrung der Strukturen" und geringen Unterschieden hin-

sichtlich der Schwere der Eingriffe ergeben sich beträchtliche Spannweiten. Dafür sind neben vielen anderen Faktoren auch der vorherige Zustand und der aus jeder Modernisierung bekannte Umstand ausschlaggebend, daß Folgemaßnahmen und Kosten eskalieren können, sobald eine falsche Stelle angefaßt wird. Niedrige Kosten sind nur zu erzielen, wenn man sich auf die o.g. Minimalmaßnahmen und eine Verschönerung von Oberflächen beschränkt (und dabei keine verdeckten Mängel wie nasse Decken und bröckelnde Putze auftauchen). Dies ist für die meisten Nutzungen aber kein gangbarer Weg.

Der Umbau zu familiengerechten Wohnungen und Apartments reicht nahe an Neubaukosten heran und geht z.T. auch darüber hinaus.

Bei einem Umbau zu studentischen Wohnplätzen gemäß den aktuellen Standardrichtlinien für Studentenwohnheime resultieren etwa zwei Drittel üblicher Neubaukosten. (Vergleichbare Kosten erreicht die Bundeswehr mit ihrem Umbaukonzept "Kaserne von morgen".)

Lösungen für Wohngruppen (Wohngemeinschaften) sind demgegenüber deutlich billiger, wenn diese die Maßnahme selbst tragen und andere Standards anlegen als ein öffentlicher Träger.

Bei der Nachnutzung Büro zeichnen sich je nach Anforderung Schwellenwerte ab, die auch deutlich unterhalb der Kosten für Wohnungen liegen.

Anpassungen für Hochschulen entsprechen im Maßnahmeumfang und in den Kosten denen für eine Büronutzung, da besondere Funktionen wie z.B. Hörsaal, Mensa oder Labor auf jeden Fall gesondert oder in Neubauten unterkommen müssen. Bei Schulen müssen dagegen meist auch Sondereinrichtungen wie Fachräume im Gebäude untergebracht werden. Dies erfordert erhebliche Eingriffe und führt deshalb auch zu den teuersten Umnutzungslösungen.

Hamburg, Juli 1995