

Neue Stadtquartiere in Münster durch Konversion militärischer Liegenschaften

Gebiet und Identität

Naturraum

Bevölkerung

Siedlung

Wirtschaft und Verkehr

Bildung und Kultur

Gesellschaft und Politik

Seit Mitte der 1990er Jahre hat das Nachhaltigkeitsprinzip als oberstes Leitbild Einzug in Raumordnung und Stadtplanung gehalten. **Nachhaltigkeit** in ihrer räumlichen Dimension lässt sich insbesondere als zukunftsorientierter Umgang mit der in urbanen Kontexten begrenzten Ressource Fläche verstehen, die bei einer am Wachstumsparadigma orientierten Stadtpolitik mit einer vermehrten Inanspruchnahme durch Wohn- und Gewerbeflächen konfrontiert ist. Innovative Möglichkeiten zur Verringerung der Flächenversiegelung werden beispielsweise in Modellvorhaben der bundesdeutschen Raumordnung erprobt. Mitte der 1990er Jahre wurde die Stadt **Münster** im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) Teil des Modellvorhabens „Städte der Zukunft“. Dieses zielt darauf ab, Strategien und Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu erproben, quantitative und qualitative Maßstäbe für einen zukunftsfähigen Städtebau zu entwickeln und somit exemplarisch Wege zur nachhaltigen Stadt aufzuzeigen. Von besonderer Relevanz für die Stadtentwicklung Münster waren und sind in diesem Kontext die Handlungsfelder „Haushälterisches Bodenmanagement“ und „standortsichernde Wirtschaftsförderung“. Erst genanntes bezieht sich einerseits auf Möglichkeiten des Flächenrecyclings, um die flächenmäßige Ausdehnung zunehmender Versiegelung zu verhindern, und andererseits auf eine Ressourcen schonende Entwicklung. Durch Nachverdichtung, Lückenschluss, Umnutzung und den Abbau von Fehlnutzungen sollen vorhandene Flächenpotenziale im Bestand für weitere Entwicklungen bereit gestellt werden. Die Zielsetzung „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ hat somit im Rahmen des „**Haushälterischen Bodenmanagements**“ seit den 1990er Jahren in Münster klare Priorität. Durch **Flächenrecycling von innerstädtischen Konversionsflächen** werden seitdem neue Stadtquartiere im Innenbereich entwickelt.

Konversion, als Neunutzung ehemals militärischer Liegenschaften mit zivilen Nutzungen verstanden, die durch den Abzug verbündeter oder nationaler



Abb. 1: Größere Konversionsareale in der Innenstadt von Münster (Quelle: Verändert nach Stadt Münster 1996 u. BETTE 2008)

Streitkräfte zur Verfügung stehen, bietet die Möglichkeit zur (Brach-)Flächen-Aktivierung im Bestand und kann damit als Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstanden werden. Ehemalige Kasernen in innenstadtnaher und zumeist integrierter Lage oder auch oftmals im Außenbereich gelegene Truppenübungsplätze bieten sowohl Möglichkeiten, die Wohnbau- und Gewerbeflächennachfrage zu befriedigen als auch Hochschulstandorte auszubauen und durch gezielte planerische Steuerung die Gesamtentwicklung von Stadtteilen zu fördern, die bis dato durch die – in der Regel isolierte – militärische Nutzung gehemmt wurde.

Aufgrund des zunehmenden Rückzugs der in Münster stationierten britischen Streitkräfte ist die Konversionsthematik seit Anfang der 1990er Jahre zunehmend in den Blickwinkel von Kommunalpolitik und Stadtplanung geraten. Bis zum Anfang der 1990er Jahre waren ca. 1021 ha (= ca. 3,3 % des Stadtgebietes) als militärisch genutztes Gebiet aus der Stadtentwicklungsplanung ausgeklammert. Seitdem wurden bis zum Jahr 2006 197 ha (ca. 20 %) dieser Flächen freigegeben, die sich auf insgesamt 19 Liegenschaften verteilen. Abb. 1 zeigt, dass die acht dargestellten, bedeutendsten Konversionsprojekte, die

heute voll in die sie umgebenden Stadtteillagen integriert sind, besonders für eine Überführung in eine neue Nutzung prädestiniert waren und so das Stadtwachstum in Münsters Süden, Norden sowie in Coerde kanalisiert werden konnte, ohne dass nennenswert neue Flächen verbraucht oder versiegelt werden mussten. Im Gegensatz zu diesen „Filetstücken“ sind die großflächigen und nicht intensiv genutzten, im Außenbereich liegenden Areale, bei denen es sich vor allem um Truppenübungsplätze handelt, noch keiner zivilen Nutzung zugeführt worden.

Im Folgenden werden nun diese **acht Konversionsflächen** kurz **charakterisiert** (Tab. 1). Bei den weiteren Arealen handelt es sich vor allem um Kleinstflächen. Die größte Fläche (88 ha) stand auf dem ehemaligen Kasernenkomplex der Buller-, Waterloo- und Swinton-Kaserne für eine Umnutzung zur Verfügung. An diesem städtebaulich wenig integrierten Standort entsteht seit 1998 der mit einer guten Verkehrsanbindung ausgestattete **Gewerbepark Loddenheide** (Anschluss B 51 und Dortmund-Ems-Kanal). Die ehemalige Bebauung wurde vollständig abgerissen, worauf eine Altlastensanierung folgte. Heute ist das Gebiet durch eine große Grünfläche im Zentrum für die dort arbeitenden

Konversion in Münster

Heutiger Name	Ehem. Name	Fläche in ha	Art der Neunutzung	Bestand/ Bestandsveränderung	Realisierung
Gewerbepark Loddenheide	Buller-, Waterloo-, Swinton-Kaserne	ca. 88	Gewerbe-/ Industriegeb.	Abbruch der ehem. Bebauung, Neubebauung	seit 1998
Speicherstadt	Winterbourne-Kaserne	ca. 17	Gewerbegebiet	Sanierung und Umnutzung der Speichergebäude	2000 – 2006
Wohnquartier Meerwiese	Portsmouth-Kaserne	ca. 15	Wohnen	Umnutzung der erhaltenswerten Gebäude, ergänzende Neubauten	seit 1998
Solarsiedlung Gasselstiege	Nelson-Kaserne	ca. 8	Wohnen	Abbruch der ehem. Bebauung, Neubebauung	seit 2007
Leonardo-Campus	Von-Einem-Kaserne	ca. 8	Universität/ Fachhochsch.	Teilweise Baudenkmäler, Umnutzung, Neubauten	seit 1998
Lincoln-Quartier	Lincoln-Kaserne	ca. 7	Wohnen	Überwiegend Baudenkmäler, Umnutzung, ergänzende Neubauten	1997 – 2004
Wohnsiedlung Hoher Heckenweg	Sportplatz Portsmouth-Kaserne	ca. 3,6	Wohnen	Nicht vorhanden, Neubau	seit 2007
Gartensiedlung Weißenburg	Hindenburg-Kaserne	ca. 2,7	Autofreies Wohnen	Weitgehender Abbruch und Neubebauung	2000 – 2004

Tab. 1: Die acht bedeutendsten Konversionsareale in Münster
(Quellen: Der Oberstadtdirektor der Stadt Münster 1996, eigene Ergänzungen)

Menschen sowie für Naherholungssuchende geprägt. Um diesen so genannten Friedenspark herum wurde das Gesamtareal in vier Zonen für die unterschiedlichen Nutzergruppen eingeteilt. Von den 66 ha vermarktungsfähigen Baulands sind 35 ha bereits verfügbar, diese gliedern sich auf in 16,5 ha Gewerbeflächen (davon 2,8 ha für den Handel), 10,0 ha Industrieflächen sowie 8,6 ha Kerngebietsnutzung für Bürogebäude.

Beim zweitgrößten Konversionsareal handelt es sich um die **Speicherstadt**. Das im Norden von Coerde gelegene, 17 ha große Gebiet, vormals durch das Heeresverpflegungsamt bzw. als Versorgungs- und Militärstützpunkt der Britischen Rheinarmee genutzt, bietet heute einen Branchenmix aus verschiedenen Dienstleistungsunternehmen – beispielsweise des Kommunikations- und Beratungsbereichs oder der IT-Branche, Werkstätten und kleinere Industriebetriebe. Als erster Mieter siedelte sich bereits 1990 das Staatsarchiv an, obwohl die gesamte Liegenschaft erst 1995 freigestellt wurde. Im Gegensatz zum Gewerbepark Loddenheide wurde hier die alte Bausubstanz in Form von Speichergebäuden erhalten, saniert, nutzerorientiert umgebaut und so den neuen Anforderungen angepasst.

Im Stadtteil Coerde befinden sich zwei weitere Konversionsquartiere: das **Wohnquartier Meerwiese** sowie die **Wohnsiedlung Hoher Heckenweg**. Es handelt sich bei diesen insgesamt 19 ha großen Flächen um die ehemalige Portsmouth-Kaserne (Gebäuderenovierungen und ergänzende Neubauten) und den

dazu gehörigen Sportplatz (Neubauten), die heute beide zu Wohnzwecken genutzt werden. Letztgenannte Siedlung entsteht seit 2007, nachdem sich die aus einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb hervorgegangene „Solar-siedlung Coerde“ (120 WE) mangels Nachfrage nicht verwirklichen ließ.

Dagegen konnte eine solare Bauweise bei der **Solarsiedlung Gasselstiege** auf einem Teilgebiet der Liegenschaft der ehemaligen Nelson-Kaserne realisiert werden. Das intergenerativ ausgerichtete Neubauviertel besteht aus insgesamt 60 Häusern, die sich aus Einfamilien-Häusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Stadtvillen zusammensetzen. Zudem werden in einem weiteren Gebäudekomplex 20 Wohnungen für betreutes Wohnen errichtet. Nördlich der Solarsiedlung befindet sich das aus gleichnamiger Kaserne hervorgegangene **Lincoln-Quartier**. Die denkmalgeschützten Kasernengebäude wurden den aktuellen Anforderungen privater Wohnraumnutzer angepasst, zum Beispiel durch Anbringung von Balkonen. Außerdem erfolgten eine Bestandsverdichtung durch den Neubau von zwei- bis dreistöckigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sowie eine Ergänzung durch einen Nahversorgungsdiscounter.

Ein weiteres Konversionsareal mit der Neunutzung Wohnen ist die durch den Landeswettbewerb „Wohnen ohne eigenes Auto“ entstandene **Gartensiedlung Weißenburg**. Das Nutzungskonzept für die ehemalige Hindenburg-Kaserne zeichnet sich durch die Besonderheit des

autofreien Wohnens sowie durch ökologische Qualitäten (z. B. Dachbegrünung, Regenwasserversickerung) aus. Das südlich der Innenstadt gelegene Gebiet wurde nach der Freigabe größtenteils geräumt, wonach durch Neubau rund 130 Mietwohnungen geschaffen wurden. Das auf dem Areal der – per vertraglicher Unterschrift – autofreien Siedlung für Eigenheime vorgesehene Gelände konnte jedoch mangels Interessenten bisher nicht vermarktet werden.

Aufgrund seiner zentralen und universitätsnahen Lage bot sich das Gelände der ehemaligen Von-Einem-Kaserne für eine Konversion und spätere Nutzung für Wissenschafts- und Hochschulzwecke geradezu an. Seit Ende der 1990er Jahre wurde das Kasernengelände auf Basis eines von den Münsterschen Hochschulen erarbeiteten Nutzungskonzepts unter dem Namen **Leonardo-Campus** entwickelt. 16 realisierte Bauprojekte – vor allem Um-, aber auch einige Neubauten – sind heute in der Nutzung der Westfälischen Wilhelms-Universität, des Fachbereichs Architektur der Fachhochschule sowie der Kunstakademie Münster, sodass der Leonardo-Campus heute einen Schwerpunkt kreativer Hochschulbildung darstellt.

Es lässt sich festhalten, dass der Ansatz, Konversionsflächen für die Stadtentwicklung zu nutzen, nicht nur dem Prinzip des „Haushälterischen Bodenmanagements“ folgt, sondern dass die realisierten Nachnutzungskonzepte ebenso auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit abzielen, wie die vorgestellten, mit regenerativer Energie gespeisten Wohngebiete, das Ressourcen schonende, autofreie Wohnquartier Weißenburg oder der durch Grünflächen geprägte Gewerbepark exemplarisch zeigen. Der von der Stadt Münster verfolgte Ansatz, neue Innenstadtquartiere durch die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften zu entwickeln, kann als erfolgreiche Strategie für den nachhaltigen Umgang mit der begrenzten Ressource Fläche gewertet werden, der den Weg einer zukunftsfähigen Stadt- und Siedlungspolitik weist.

CHRISTIAN KRAJEWSKI, JANA WERRING