

Klaus SACHS, Heidelberg

Konversionsflächen als Wohnflächenpotenziale. Das Beispiel Halle (Saale)

Summary

In Halle (Saale), as in most other East German cities, a large-scale “catch up-suburbanization” has taken place in the years after German reunification, making up for the limited, i.e. restricted, housing policy in communist Germany. Numerous households took advantage of the low prices for real estate in the surrounding counties in order to fulfil their ambition of living in their own home. Often they left behind low standard apartments in the old town of Halle as well as high rise apartment buildings on the outskirts. Facing the high unoccupied housing rate, the re-use of former military sites (i.e. conversion) might here not be seen as a welcome opportunity of alleviating the persistent lack of locations for trade and housing as it is the case in West German conurbations. The analysis of the conversion process in Halle however shows that due to the so-called “1000 Homes Programme”, initiated by the city council in 1997/1998, Halle not only reduced the outward migration but also contributed with its conversion sites to current urbanistic approaches committed to sustainable development. This success shall not deny that in many East German cities former military sites will stay brownland at a medium-term.

1 Einleitung

Seit der politischen Wende kam es in Ostdeutschland zu starken Bevölkerungsverlusten. Der Slogan „Go West“ wurde für Viele ebenso Programm wie die Realisierung des Traums von den eigenen vier Wänden. Im Zuge einer rasch einsetzenden „nachholenden Suburbanisierung“ (HEINEBERG 2000) entstanden im Umland der Städte seit 1990 nicht nur großflächige (häufig überdimensionierte) Gewerbegebiete, sondern auch zahlreiche Wohngebiete, vorwiegend für den Eigenheimbau. Große Bevölkerungsanteile flohen die seit Jahrzehnten vernachlässigten und (noch) nicht sanierten Altbauquartiere wie auch die in der ehemaligen DDR geschätzten – weil relativ modernen – in Plattenbauweise errichteten Großwohnsiedlungen und wanderten ins Umland ab. Mit dem 2001 verabschiedeten Programm „Stadt-

umbau Ost“ reagieren Bund und Länder auf den strukturellen Wohnungsleerstand in Ostdeutschland. Für die Stadterneuerung werden von 2002 bis 2009 insgesamt rund 2,7 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt; gefördert wird der Abriss leerstehender und langfristig nicht mehr benötigter Wohngebäude und die Aufwertung städtischer Quartiere. Vor diesem Hintergrund mag es anachronistisch erscheinen, in ostdeutschen Städten die Eignung militärischer Brach- bzw. Konversionsflächen als Wohnflächenpotenziale zu untersuchen. Zusätzliche Flächen, wie die seit Beginn der 1990er Jahre in großem Umfang frei werdenden Liegenschaften der alliierten Streitkräfte, sind für ostdeutsche Städte – anders als für Verdichtungsräume in Westdeutschland – u.U. mehr Fluch als Segen. Das Beispiel der Stadt Halle (Saale), die seit 1990 mehr als 50.000 Einwohner verlor, zeigt jedoch, dass mit der Konversion militärischer Liegenschaften – trotz eines Überangebots an Flächen – durchaus ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum geleistet wird, der auch in Einklang mit Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung steht.

Der exemplarischen Analyse des Konversionsprozesses in Halle werden einleitend wesentliche Ergebnisse zur Liegenschaftskonversion in Deutschland vorangestellt. Ausgehend von einer Übersicht zu den Konversionsliegenschaften in Halle wird dann erörtert, welches Nutzungspotenzial diesen Arealen zugeschrieben wird; speziell welche Bedeutung sie für die Wohnraumversorgung und Siedlungsentwicklung in Halle haben. Dies geschieht u.a. im Hinblick auf haushalterisches Bodenmanagement, nachhaltige Stadtentwicklung sowie hinsichtlich der Wahrnehmung und Akzeptanz von Konversionsmaßnahmen.¹

2 Liegenschaftskonversion in Deutschland – ein Überblick

Der Begriff Konversion leitet sich her vom lateinischen „convertere“ = umwenden, umkehren. Der Konversionsbegriff steht damit allgemein für Wandlung, Änderung oder Umwidmung gegebener Tatbestände, wobei allerdings eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand angestrebt

¹ Der vorliegende Beitrag stützt sich auf Ergebnisse eines breiter angelegten Forschungsprojektes mit dem Titel „Standortkonversion in Deutschland – eine Analyse des Umstrukturierungsprozesses in Militärstandorten“, das der Autor mit finanzieller Unterstützung der Deutschen Forschungsgemeinschaft, für die der DFG recht herzlich gedankt wird, von 1998 bis 2001 durchgeführt hat. Die Kernthemen des Projektes waren eine systematische Analyse der Bedeutung des Handelns von Akteuren im Konversionsprozess, Untersuchungen zu konversionsbedingten wirtschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen und zur Akzeptanz von Konversionsmaßnahmen bei der Bevölkerung. Die Untersuchung erfolgte an ausgewählten Fallbeispielen (Frankfurt am Main, Halle an der Saale, Kaiserslautern, Köln, Tübingen und Weimar) mit einem Set qualitativ-interpretativer und quantitativer Erhebungsmethoden.

wird. In Bezug auf Abrüstungsprozesse wurde der Begriff in den 1970er und 1980er Jahren v.a. auf betriebs- und volkswirtschaftliche Prozesse der Re-Allokation von bisher in der Rüstungsproduktion gebundenen Ressourcen auf zivile, nichtmilitärische Güterproduktion bezogen (Rüstungskonversion). Im Hinblick auf Truppenreduzierungen und die mit ihnen verbundenen Folgen ist dieser Begriffsinhalt aber zu eng gewählt. Schließlich geht es auch hier darum, für Ressourcen, nämlich nicht mehr benötigtes Militärpersonal und nicht mehr benötigte Militärliegenschaften, neue, nichtmilitärische Verwendungsalternativen zu finden (Arbeitsplatzkonversion bzw. Liegenschaftskonversion). Die Erweiterung des Gegenstandsbereichs der Konversionsforschung hat dazu geführt, dass Konversion sehr allgemein als „Wechsel von militärischer zu ziviler Nutzung von Ressourcen“ definiert wird.²

2.1 Konversion – Chance oder Risiko?

Konversion – als Rüstungs-, Arbeitsplatz- und Liegenschafts- oder Standortkonversion – ist seit den 1990er Jahren eine wichtige strukturpolitische Aufgabe.³ Vor allem in ländlichen Peripherieräumen bestehen große Befürchtungen, dass mit dem Abzug des Militärs die ohnehin strukturschwachen Gebiete durch den Wegfall ziviler Arbeitsplätze sowie durch Kaufkraftverluste in ihrer Wirtschaftskraft weiter geschwächt werden. Innerhalb der Verdichtungsräume hingegen waren bzw. sind an die Umnutzung der ehemals militärischen Liegenschaften große Hoffnungen geknüpft, allfällige strukturelle Erneuerungen realisieren zu können. In der Regel eröffnet Konversion städtischen Räumen Chancen zur städtebaulichen Erneuerung in zweifacher Hinsicht: zum einen in der Deckung des hohen Bedarfs an preiswerten Wohn- und Gewerbeflächen, zum anderen in der Wiederbelebung und Entwicklung von Stadtteilen, die bisher durch militärische Liegenschaften verhindert wurde.

2.2 Umfang und regionale Verteilung von Konversionsflächen in Deutschland

Mit dem Ende des Ost-West-Konflikts haben die ausländischen Stationierungsstreitkräfte⁴ damit begonnen, große Teile ihrer Truppen aus Deutsch-

² Vgl. ALBRECHT 1990, 37f.; HÄNSEL 1990, 678f.; WIEGANDT 1992, Fußnote 1; STRÄTER 1994, 13.

³ Vgl. u.a. LOBECK, PÄTZ, WIEGANDT (1994) und WIEGANDT (1994) sowie die jüngsten Reaktionen auf die Ankündigung von Standortschließungen bei der Bundeswehr, z.B. die Pressemeldung des Bonn International Center for Conversion [BICC] vom 23.10.2003, http://www.bicc.de/press/releases/presseerklaerung_standorte_okt_03.html.

⁴ Die Untersuchung konzentrierte sich auf die Liegenschaften der ausländischen Stationie-

land abzuziehen; gleichzeitig reduziert auch die Bundeswehr ihre Truppenstärke. Bis etwa Mitte der 1990er Jahre wurden mehr als ein Drittel der 1990 militärisch genutzten Fläche (ca. 815.000 ha) freigegeben. Etwa 275.000 ha – das entspricht in etwa der Fläche des Saarlandes, Hamburgs und Bremens – stehen damit für zivile Folgenutzungen zur Verfügung (vgl. Tab. 1). Der „Löwenanteil“ dieser Flächen liegt im Außenbereich (Truppenübungsplätze u.ä.); knapp zehn Prozent der Liegenschaften befinden sich jedoch im Innenbereich der Städte.

Tab. 1: Freigegebene Liegenschaften ausländischer Stationierungstreitkräfte in Deutschland (Stand: 31.12.1996)

	Fläche (ha)	Anzahl
Baden-Württemberg	7.057	330
Bayern	8.279	125
Hessen	4.143	110
Niedersachsen/Bremen	1.532	153
Nordrhein-Westfalen	6.411	415
Rheinland-Pfalz/Saarland	9.027	360
Summe: Alte Bundesländer	36.449	1.493
Brandenburg	128.879	340
Mecklenburg-Vorpommern	9.868	136
Sachsen	15.105	142
Sachsen-Anhalt	72.607	356
Thüringen	11.420	107
Summe: Neue Bundesländer	237.879	1.081
Summe: insgesamt	274.328	2.574

Quelle: Eigene Berechnungen; zur Datengrundlage vgl. Abb. 1.

Die östlichen Bundesländer sind von den Truppenreduzierungen weitaus stärker betroffen als die westlichen Bundesländer. Während in den neuen Ländern bis Ende 1996 bereits die Hälfte der ehemals ca. 475.000 ha militärisch genutzten Liegenschaften freigegeben waren, waren es in den alten

Truppenübungsplätze u.ä.); knapp zehn Prozent der Liegenschaften befinden sich jedoch im Innenbereich der Städte.
 rungsreitkräfte, da diese in weitaus größerem Umfang freigegeben wurden als Liegenschaften der Bundeswehr.

Konversionsflächen als Wohnflächenpotenziale

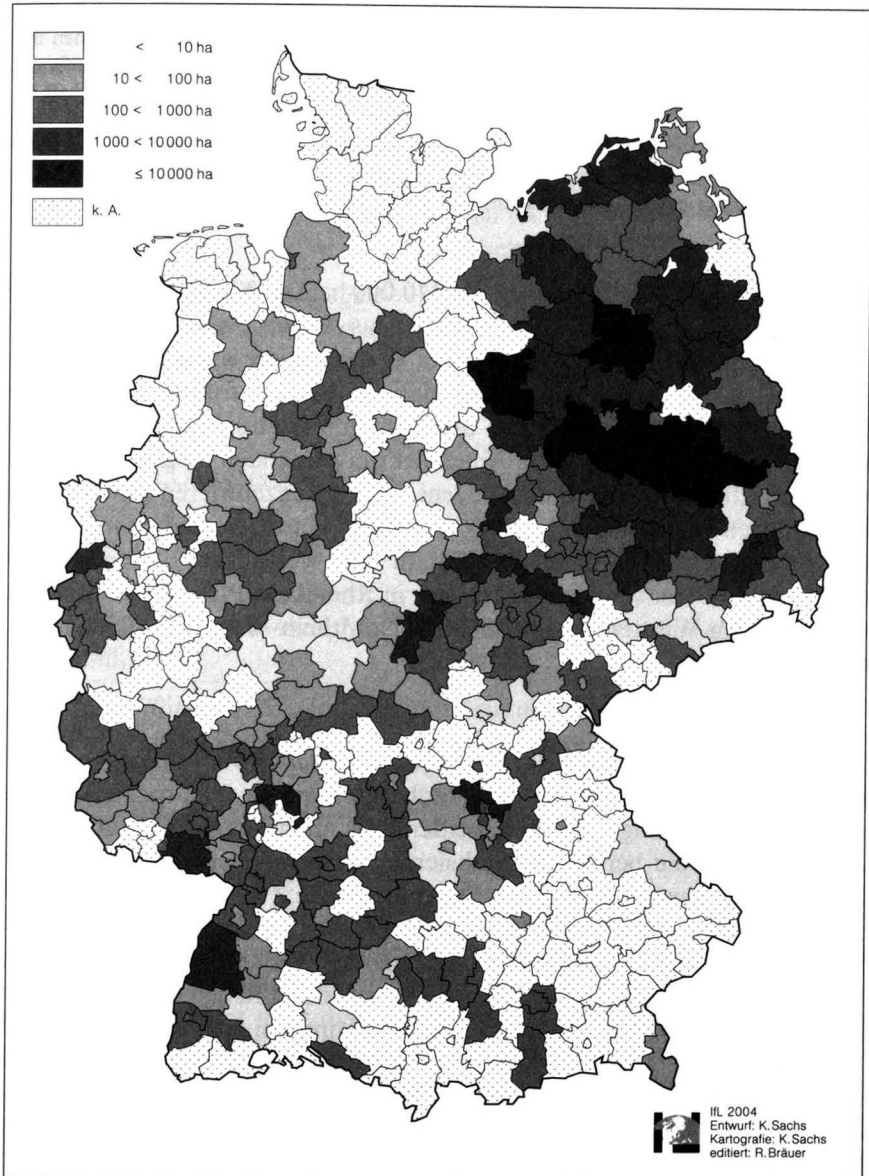


Abb. 1: Freigegebene Liegenschaften (Konversionsflächen) in Deutschland (31.12.1996)

Datengrundlage: Freigabelisten der Oberfinanzdirektionen und Bundesvermögensämter; Freigabelisten in den jeweiligen Verwaltungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Ländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen zur Übertragung der von der Westgruppe der Truppen (WGT) genutzten Liegenschaften; Konversionsatlas „Kon-

versionsflächen im Land Brandenburg“. erstellt vom Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg im Auftrag des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (1997); Standortkatalog „Ehemalige WGT-Liegenschaften im Freistaat Thüringen“, erstellt von der LEG Thüringen (1997); Bericht der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Marktplanung mbH (GEWIPLAN), Frankfurt am Main „Erhebung von Liegenschaften zur Erarbeitung eines Konversionsprogrammes zur industriell-gewerblichen Nutzung von bisher militärisch genutzten Liegenschaften in Sachsen-Anhalt, Juni 1994“, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt.⁵

Ländern nur gut 10% der ehemals ca. 340.000 ha. Das Konversionsvolumen in den östlichen Bundesländern übertrifft das der westlichen Bundesländer somit um ein Vielfaches. Die räumliche Verteilung der Konversionsflächen zeigt eine starke regionale Differenzierung, die die frühere militärische Flächeninanspruchnahme durch die alliierten Stationierungsstreitkräfte nachzeichnet (in Klammern der Anteil der freiwerdenden Liegenschaften an der Landesfläche): Konversionsliegenschaften konzentrieren sich v.a. auf die östlichen Bundesländer (2,2%), besonders betroffen sind Brandenburg (4,4%) und Sachsen-Anhalt (3,6%). In den westlichen Bundesländern (0,1%) gibt es Konversionsflächen v.a. in Rheinland-Pfalz (0,4%) Bayern (0,1%) Baden-Württemberg (0,2%) und Nordrhein-Westfalen (0,2%) (vgl. o. Abb. 1).⁶

2.3 Liegenschaftskonversion – Spezialfall des Flächenrecyclings

Die Konversion militärischer Liegenschaften kann als eine spezielle Form des Flächenrecyclings gesehen werden, d.h. man kann auf Erfahrungen zurückgreifen, die bei der Revitalisierung gewerblicher und industrieller Brachflächen gewonnen wurden. Die militärische Zweckbestimmung führt jedoch zu einer Reihe von Unterschieden (vgl. Tab. 2). Aufgrund der militärisch notwendigen Geheimhaltung liegen z.B. verlässliche Informationen zur Größe und Beschaffenheit einer Liegenschaft i.d.R. erst nach Abzug des Militärs vor. Ein kompliziertes Freigabeverfahren, in dem militärische und zivile Bedarfsansprüche von Bund und Ländern geprüft werden, verzögert zusätzlich die Schaffung von Bau- und Planungsrecht für die im Flächennutzungsplan als „Sonderflächen“ ausgewiesenen Areale. Anschließend müssen bedarfsgerechte Nutzungskonzepte entwickelt und potente Investoren zur Realisierung dieser Projekte gefunden werden.

⁵ In Vorbereitung auf das o.g. Forschungsprojekt wurden die in so genannten Freigabelisten aufgeführten freigegebenen Militärliegenschaften in einer Datenbank zusammengefasst.

⁶ Vgl. für eine differenzierte kartographische Darstellung der Dimension der Liegenschaftskonversion in Deutschland den Beitrag von PEZ u. SACHS (2002) „Garnisonsstädte und Konversionsfolgen“ im Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 5 „Dörfer und Städte“, 104–105.

Tab. 2: Maßnahmen zur Folgenutzung militärischer und gewerblicher bzw. industrieller Brachflächen

Militärflächen	Gewerbe- und Industrieflächen
<i>Altlastenerkundung und -beseitigung</i> i.d.R. aufwändiger, da nicht klar ist, mit welchen Stoffen gearbeitet wurde	<i>Altlastenerkundung und -beseitigung</i> i.d.R. weniger aufwändig, da klar ist, mit welchen Stoffen gearbeitet wurde
<i>Größe und Zustand der Liegenschaften</i> meist nicht bekannt, da Zugang häufig erst nach Räumung möglich	<i>Größe und Zustand der Liegenschaften</i> bekannt oder schnell zu ermitteln, da Zugang nicht verwehrt wird
<i>Freigabe / Zuführung ziviler Folgenutzung</i> u.U. widersprüchliche Aussagen zur Freigabe; häufig kurzfristige Ankündigung der Freigabe	<i>Freigabe / Zuführung ziviler Folgenutzung</i> wird i.d.R. frühzeitig und vor allem verbindlich bekannt gegeben
<i>Prüfung des Anschlussbedarfs:</i> notwendig	<i>Prüfung des Anschlussbedarfs:</i> entfällt
<i>Bau- und Planungsrecht</i> muss neu geschaffen werden (Sonderflächen)	<i>Bau- und Planungsrecht</i> muss u.U. geändert, aber nicht neu geschaffen werden

Quelle: Eigene Zusammenstellung

2.4 „Förderkulisse“ Konversion

Für den Konversionsprozess typisch sind weiterhin die zeitaufwändigen Preisverhandlungen mit dem Eigentümer der Liegenschaften – dem Bund (bzw. den Bundesländern Brandenburg, Sachsen und Thüringen, die die Liegenschaften samt aller damit verbundenen Verpflichtungen kostenlos vom Bund übernommen haben).⁷ Der Bund soll die Flächen – befreit von Altlasten – möglichst kostenlos, zu einem entwicklungsunbeeinflussten Preis, zumindest aber unter dem Verkehrswert an die sich in Finanznot befindlichen Länder und Kommunen abgeben – so die Länder und Kommunen. Da der Bund verpflichtet ist, seine Liegenschaften zum Verkehrswert zu veräußern, kann er diesem Wunsch i.d.R. nicht nachkommen – eine Tatsache, die man häufig nicht sieht (oder sehen will). Der Bund hat zwar kein eigenes Konversionsprogramm aufgelegt, er gewährt jedoch regel-

⁷ Vgl. WEINAND (1994), der die Wertermittlung und Kaufpreisfindung als potentiellen Interessenkonflikt bei der Konversion diskutiert.

mäßig Preisnachlässe von bis zu 50% vom vollen Wert eines Grundstücks, wenn Verbilligungstatbestände vorliegen.⁸ Trotz dieser Verbilligungen (und anderer Möglichkeiten der Förderung)⁹ reicht die Finanzdecke der Kommunen häufig nicht aus, um die mitunter großflächigen Liegenschaften in Eigenregie zu verwerten. Um ihre Planungen jedoch zumindest in Teilen verwirklichen zu können, erarbeiten Kommunen kreative, d.h. „verbilligungswürdige“ Umnutzungskonzepte, die mit privaten Investoren, bereits existierenden oder eigens gegründeten (Konversions-)Entwicklungsgesellschaften auf der Grundlage städtebaulicher Verträge in Public-Private-Partnerships realisiert werden. Die Konversion trägt damit Züge einer „postfordistischen Stadtpolitik“, in die zunehmend nichtstaatliche Akteure involviert werden (müssen), um den Rückzug des Staates aus sozialpolitischen Bereichen zu kompensieren (MAYER 1996). Die Hinweise zur „Förderkulisse Konversion“ machen deutlich, dass die Fördermöglichkeiten möglichst effizient genutzt werden müssen, damit Konversionsliegenschaften trotz der erforderlichen Aufwendungen, die sich aus ihrer militärischen Nutzung ergeben, mit anderen Freiflächen – soweit vorhanden – konkurrieren können.

3 Konversion in der ehemaligen Garnisonsstadt Halle

Die Stadt Halle erlebte in ihrer über 300-jährigen preußisch-deutschen (Militär-)Geschichte seit Ende des 17. Jhs. mehrere Auf- und Abrüstungsphasen. Die Kasernen und anderen militärischen Einrichtungen (Lazarette, Exerzier-, Schieß- und andere Übungsplätze), die seit 1871 für die in Halle untergebrachten Truppen errichtet wurden, erfuhren im Laufe der Zeit z.T. mehrfache Umnutzungen für zivile, in DDR-Zeiten häufig auch für paramilitärische Zwecke.¹⁰ Mit Ausnahme von zwei kleineren Liegenschaften, die

⁸ Das Verbilligungsprogramm des Bundes, das im Jahr 2000 ausgelaufen ist, umfasst v.a. den Wohnungsbau sowie den Ausbau von Hochschulen und Schulen; es kommt aber auch zahlreichen sozialen Zwecken (Altenheimen, Behinderteneinrichtungen, Kinder- und Jugendhilfeeinrichtungen u.a.m.) zugute (KAMPMANN 1996, 151). Wichtig sind des Weiteren Verbilligungen, die der Bund gewährt, wenn Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden oder die Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau verwendet werden: Hier verkauft der Bund die Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Wert bzw. mit einer Ermäßigung von 50%.

⁹ Die „Förderkulisse Konversion“ umfasst des Weiteren Förderprogramme der EU (PERI-FRA, KONVER I & II), eigene Konversions-Förderprogramme der Länder, wie sie beispielsweise Rheinland-Pfalz eingerichtet hat, und die Öffnung bestehender Förderprogramme der Länder für Konversionsmaßnahmen (z.B. Förderprogramm Stadterneuerung), wie in Nordrhein-Westfalen geschehen.

¹⁰ Vgl. zur ausführlicheren Darstellung des Funktionswandels militärischer Liegenschaften in Halle BERKNER u.a. (Hrsg.) 2001, 62–63.

die Bundeswehr übernommen hat, wurden alle ehemaligen Militärliegenschaften in Halle seit 1990 einer zivilen Nutzung zugeführt (vgl. Abb. 2).

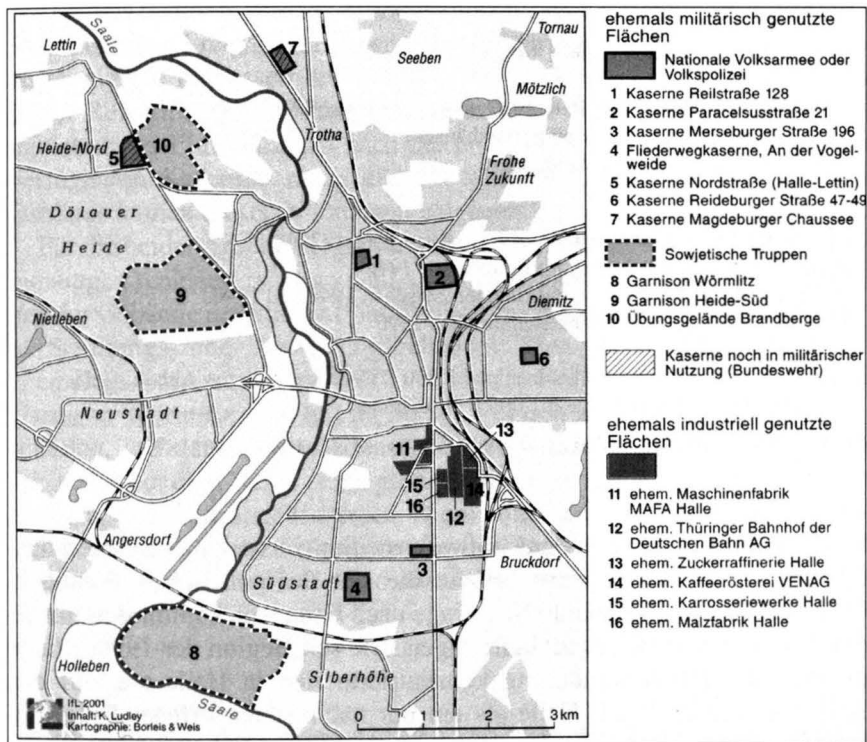


Abb. 2: Konversionsliegenschaften in Halle
 Quelle: BERKNER U. A. (Hrsg.) 2001, 62 (verändert)

3.1 Merkmale des Wohnungsmarktes in Halle

Als Wohnstandort für die umliegenden Chemiestandorte entstanden in Halle in der DDR-Zeit mehrere große Neubaugebiete (Neustadt, Silberhöhe, Heide-Nord), während die Altstadt, wie in anderen ostdeutschen Städten auch, vernachlässigt wurde.¹¹ Diese Entwicklungen führten dazu, dass Halle 1990 hinsichtlich seiner Baustruktur sowohl die Probleme einer Altbaustadt als auch die einer Plattenbaustadt hatte. Diese Strukturen kennzeichnen den Wohnungsmarkt bis heute (vgl. Tab. 3):

¹¹ Vgl. zur Wohnungsmarktsituation in Ostdeutschland u.a.: WIEßNER 2002, EICHLER, IWANOW 1999, INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (Hrsg.) 1995; zur Situation in Halle: FRIEDRICH 1998, FRIEDRICH, MÜLLER 2000; STADT HALLE, EINWOHNER- UND STATISTIKAMT (Hrsg.) 2001.

Tab. 3: Kennziffern zum Wohnungsmarkt in Halle (Saale) 2000

Einwohner (1990): 320.000

Einwohner (2000): 260.000

Anzahl Wohneinheiten (2000): 142.000

Verteilung der Wohneinheiten auf Gebäudegrößenklassen (2000):

14.500 (10%) in Ein- und Zweifamilienhäusern

127.500 (90%) in Mehrfamilienhäusern

Verteilung der Wohneinheiten auf Baualtersklassen (2000):

60.000 (42%) Wohneinheiten mit Baujahr vor 1948

76.500 (54%) Wohneinheiten mit Baujahr zwischen 1948 und 1990

5.500 (4%) Wohneinheiten mit Baujahr nach 1990

Preise: Zwischen 2.500 DM bis maximal 2.800 DM/m² im sanierten Altbau. 1995 lagen die Preise durchschnittlich 1.000 DM/m² höher.

Quelle: BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2002, 87.

Das Wohnungsangebot in den Großwohnsiedlungen und in den sanierungsbedürftigen Altbauquartieren konnte die seit der politischen Wende in Ostdeutschland zunehmende Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau nicht befriedigen. Die seit Beginn der 1990er Jahre einsetzende Umlandwanderung konzentrierte sich in Halle v.a. auf den Saalkreis, der die Stadt Halle als ein nur nach Süden offener Ring umschließt. Außerhalb der Stadt entstanden zahlreiche Neubaugebiete, obwohl Halle mit seinen Konversionsbrachen über ausreichende Flächen für Neubauten verfügte. Die Stadtverwaltung Halle, Dezernat Planen und Umwelt, hat Ende 1997 mit dem „1000-Häuser-Programm“ für den Eigenheimbau in der Stadt Halle auf diese Entwicklungen reagiert.¹² Mit diesem Programm, in dem die beiden ehemaligen Garnisonen Wörmlitz und Heide-Süd breiten Raum einnehmen, konnte die Stadt den massiven Abwanderungstendenzen ins Umland erfolgreich begegnen.¹³

¹² Das „1000-Häuser-Programm“ umfasste 1999 an 28 Standorten insgesamt 2.619 Häuser, Grundstücke und Wohneinheiten. In das Programm wurden Baugebiete einbezogen, in denen Bauträger zum einen fertige Häuser anbieten, zum anderen erschlossene Baugrundstücke ohne Häuser für Selberbauer zur Verfügung stellen. Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau im Sinne einer Ressourcen schonenden Flächennutzung ausschließlich mit den Wohngebieten auf den Konversionsliegenschaften Wörmlitz und Heide-Süd bedienen zu wollen war von der Stadt Halle nicht gewollt, wäre allerdings politisch auch nicht durchzusetzen gewesen.

¹³ Dies wurde jüngst bei einer Immobilienausstellung in Halle-Bruckdorf am 1./2. November 2003 deutlich: „Groß sei das Interesse von Hallensern, in der Stadt und nicht im Saalkreis zu

3.2 Konversionsliegenschaften in Halle und ihre Folgenutzungen

Die kleineren Konversionsliegenschaften (3 bis 15 ha) in Halle werden gegenwärtig fast ausschließlich durch Ämter und Behörden der Stadt Halle, des Landes Sachsen-Anhalts oder des Bundes genutzt werden. Aufgrund des formalisierten Freigabeverfahrens für militärische Liegenschaften,¹⁴ das vorrangig die Interessen des Bundes, der Länder und der Kommunen (in dieser Reihenfolge) berücksichtigt, konnte der hohe Bedarf an neuen administrativen Einrichtungen nach der politischen Wende mit den in Halle verfügbaren Kasernen rasch gedeckt werden; Größe und Zuschnitt der Gebäude kamen diesen Nutzungen entgegen.¹⁵

Für die beiden großen Liegenschaften in Halle sind für Teilflächen Folgenutzungen realisiert bzw. geplant, die sich an den ursprünglichen Funktionen der Gebäude orientieren (Garnisonswohnungen, Mannschaftsunterkünfte, Schulungs- und Verwaltungsgebäude). Dies gilt insbesondere für die ehemalige Garnison Heide-Süd (170 ha) im Nordwesten, weniger für die Garnison Wörmnitz (220 ha) im Süden. Für den größeren Teil der Liegenschaften, auf dem sich v.a. Garagen, Werkstätten, Lager etc. befanden, mussten – vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Entwicklungsziele – neue Nutzungskonzepte erstellt werden. Diese umfassen für die ehemalige Garnison Wörmnitz v.a. die Folgenutzungen Wohnen und Naturschutz, für die ehemalige Garnison Heide-Süd die Folgenutzungen Wohnen, Bildung, Gewerbe und Freizeit.

bauen“, so ein Aussteller. Gleichzeitig wurde jedoch auf einen nach wie vor bestehenden Mangel an kostengünstigen, baureifen Grundstücken hingewiesen, unter dem v.a. Familien litten, die individuell, unabhängig von einem Bauträger, bauen wollten. „Die Stadt muss ein zweites 1000-Häuser-Programm auflegen, wenn sie die Abwanderung in den Saalkreis stoppen will“, so die Wohnungsbauunternehmer (Mitteldeutsche Zeitung vom 03.11.2003; vgl. <http://www.mz-web.de/artikel?id=1060249593082>).

¹⁴ In dem formalisierten Freigabeverfahren, mit dem bisher militärisch genutzte Liegenschaften dem allgemeinen Grundvermögen des Bundes zugeführt werden, werden – sofern kein militärischer Anschlussbedarf besteht – zunächst noch die Rückerwerbsansprüche Dritter geklärt, bevor ein ziviler Anschlussbedarf geprüft wird. Erst wenn kein militärischer oder ziviler Anschlussbedarf besteht und keine Rückerwerbsansprüche geltend gemacht werden, erfolgt die wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaften. Vorrangige Interessenten sind dann 1. die Länder und 2. die Kommunen (oder von ihnen benannte Dritte) (vgl. WIEGANDT 1992, 395; BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU [Hrsg.] 1993, 24).

¹⁵ Muss die historische Architektur (Grundrisse, bauliche Konstruktionen etc.) aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben, kann dies u.U. zu eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten führen. Allgemein ist festzustellen, dass zivile Folgenutzungen sich häufig an den ehemals militärischen Funktionen orientieren (vgl. die Konversion von Flugplätzen, Mannschaftsgebäuden und Wohnsiedlungen, hierzu u.a. KRAUSS 1996; SACHS 2001; REICHAUT 2001).

3.2.1 Konversion der ehemaligen Garnison Wörlitz

Die Konversion der ehemaligen Garnison Wörlitz ist v.a. dadurch geprägt, dass seit dem Abzug der GUS-Truppen 1991 auf drei deutlich voneinander abzugrenzenden Teilflächen Wohnbauten unterschiedlichen Zuschnitts entstanden sind: die Wohngebiete Pfingstanger und Kirschberg sowie das Pilotprojekt des Bundesbauministeriums „Familiengerechter Wohnungsbau auf Konversionsflächen“¹⁶ Prager Straße/Königgrätzer Straße (Abb. 3).¹⁷



Abb. 3: Die ehemalige Garnison Wörlitz Mitte der 1990er Jahre
Quelle: Sonderbeilage zum Amtsblatt der Stadt Halle (Saale),
24. Sept. 1998, 1

Das Schrägluftbild zeigt deutlich die „Insellage“ des Pfingstangers, die bis vor wenigen Jahren dadurch verschärft wurde, dass das Wohngebiet nur von Süden aus erreicht werden konnte. Eine Zufahrt von Norden ist erst seit der Schließung des in ehemaligen Mannschaftsunterkünften eingerichteten Asylbewerberheims möglich. Östlich an das Asylbewerberheim

¹⁶ Das Wohngebiet an der Prager Straße ist eines der Pilotprojekte, das das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1996 zur „Beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für familiengerechten Wohnungsbau“ initiiert hat; auch bekannt unter dem Namen „Junges Wohnen“ (vgl. zu den Ergebnissen des Projekts den Endbericht des BBR 1999). Der Bund, vertreten durch die jeweils zuständigen Oberfinanzdirektionen bzw. Bundesvermögensämter, tritt hier selbst als Verwerter seiner Liegenschaften auf.

¹⁷ Weitere Teilflächen wurden für Verwaltungsgebäude der Telekom und bis 31.12.2000 für die zeitlich befristete Unterbringung von Asylbewerbern genutzt.

schließt die Fläche des Pilotprojekts des BM Bau an; Anfang 1998 waren hier alle 97 Einfamilienhausparzellen baureif erschlossen.

Die ersten Planungen zur Konversion der ehemaligen Garnison Wörlitz, die planungsrechtlich teilweise als nicht erschlossener Innenbereich, teilweise als Außenbereich einzustufen ist, sahen vor, im Bereich der ehemaligen Kaserne die Bausubstanz weitgehend zu erhalten und Geschosswohnungsbau in größerem Umfang zu realisieren. Nachdem bereits 1994 auf einem Areal westlich des ehemaligen Kasernengeländes die ersten vier- und mehrgeschossigen Bauten des Wohngebiets Wörlitz-Pfingstanger entstanden sind, müssen die zwischen 1991 und 1996 verabschiedeten Planungen 1997 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen geändert werden. „Der zwischenzeitlich stark fortgeschrittene Verfall der Bausubstanz [im Kasernenbereich, K.S.] erfordert jedoch, die ursprünglichen Planungen in Frage zu stellen“ – so Oberbürgermeister Dr. Klaus Rauen und der Beigeordnete Dr. Friedrich Busmann (Dezernat Planen und Umwelt) in der Sonderbeilage zum Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 24. September 1998 zur Entwicklung der Wohnstandorte Pfingstanger und Kirschberg.¹⁸ Des Weiteren müssen Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden, um Konfliktsituationen zwischen den Zielsetzungen „landschaftliche Entwicklung“ und „Wohnbebauung“ zu vermeiden.

Der in der Sonderbeilage vorgestellte, 1998 verabschiedete neue Rahmenplan (Städtebauliches Gesamtkonzept) sieht für das Wohngebiet Pfingstanger künftig eine Reduzierung der Bauflächen zu Gunsten von Grünbereichen und hauptsächlich Eigenheimbebauung vor. „Die vorhandene bis zu fünfgeschossige Wohnbebauung auf dem Plateau wirkt derzeit verloren und überdimensioniert. Sie muss dringend am Gebietsrand durch niedrige Bauten ergänzt werden, um eine Einbindung des Standortes in den Landschaftsraum zu sichern“ (EBD., 2). Auf dem Pfingstanger sollen auf einer Fläche von rund 15 ha (mit anteilig 3 ha Grünfläche) 660 Wohnungen errichtet werden, 500 davon als Geschosswohnungen (einschließlich der bereits 1994 realisierten Wohnungen), 65 Reihenhäuser und 95 Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern.

Für das Wohngebiet Kirschberg, das im wesentlichen dem ehemaligen Kasernengelände entspricht, zielt das städtebauliche Konzept von 1998 nunmehr auch stärker auf eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ab, die sich an klassischen Vorbildern der Gartenstadt orientieren soll. Auf rund 38 ha Gesamtfläche (mit anteilig 7,4 ha Grünfläche) sollen etwa 1.000 Wohnungen entstehen, davon 450 in Geschosswohnungen im Mischgebiet, 150 Wohnungen in Reihenhäusern und 400 Wohnungen in

¹⁸ Die Geschosswohnungen auf dem Pfingstanger entstanden schon vor der Amtszeit des Dezernenten Busmann.

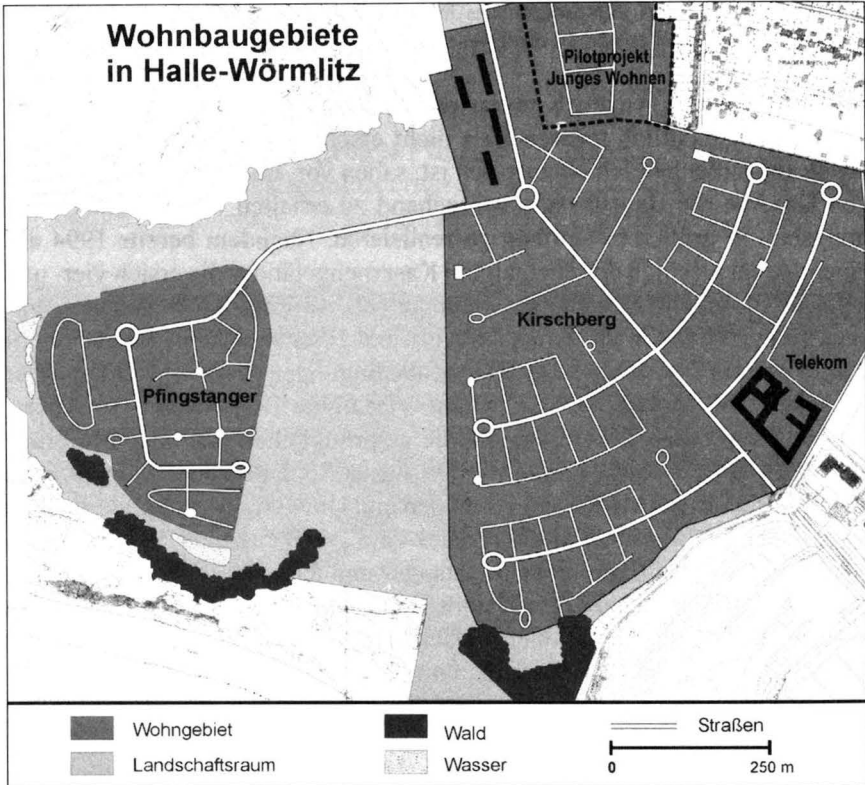


Abb. 4: Wohnbaugebiete in Halle-Wörmlitz
Kartengrundlage: Sonderbeilage zum Amtsblatt der Stadt Halle
(Saale) vom 24. Sept. 1998, 2/3

Einfamilien- und Doppelhäusern. Insgesamt wird mit einer Einwohnerentwicklung von bis zu 4.600 Einwohnern gerechnet (ca. 60% in Kirschberg, 40% auf dem Pflingstanger).

Hinzu kommen 97 Eigenheime (Einzel- und Doppelhäuser), die seit Anfang 1998 auf einer 4,5 ha großen Teilfläche im Rahmen des Pilotprojekts „Familiengerechter Wohnungsbau auf Konversionsflächen“ am nördlichen Rand der Garnison entstanden sind. Durch massive Subventionierung des Grundstückspreises durch den Bund, geringe Grundstückgrößen (verdichtetes Bauen), durch wenige, einheitliche Typen-Bauten und geringe Erschließungskosten konnten die 97 Häuser für einkommensschwache, junge Familien mit Kindern zu einem Preis von max. 300.000 DM gebaut werden.¹⁹ Während die Grundstücke des Pilotprojekts schnell verkauft

¹⁹ Gesamtkostenobergrenze für Hausbau, inkl. Grundstück und Erschließung.

waren, stagniert z.Zt. die Entwicklung im Neubaugebiet Wörmnitz-Kirschberg, das von privaten Investoren vermarktet wird.

3.2.2 Konversion der ehemaligen Garnison Heide-Süd

Anders als im Falle der Garnison Wörmnitz bemühte sich die Stadt Halle nach Abzug der GUS-Truppen intensiv um den Erwerb der innenstadtnah gelegenen und verkehrstechnisch gut angeschlossenen Liegenschaft Heide-Süd. Bereits 1993 bestätigt die Stadtverordnetenversammlung Halle ein Nutzungskonzept und beschließt die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB; Entwicklungsträger wurde 1995 die WestGKA (Gesellschaft für kommunale Anlagen, Düsseldorf). 1994 kauft die Stadt eine ca. 134 ha große Teilfläche der Liegenschaft, die das Gelände der ehemaligen Irren- und Pflegeanstalt zu Nietleben (1847 bis 1925) und den Bereich der Ringallee mit den sieben ehemaligen Kasernenhöfen umfasst. Hier sind Wohngebiete für insgesamt 5.500 Einwohner geplant, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden sollen. Auf dem Gebiet der ehemaligen Nervenheilanstalt entsteht ein Wissenschafts- und Innovationspark.

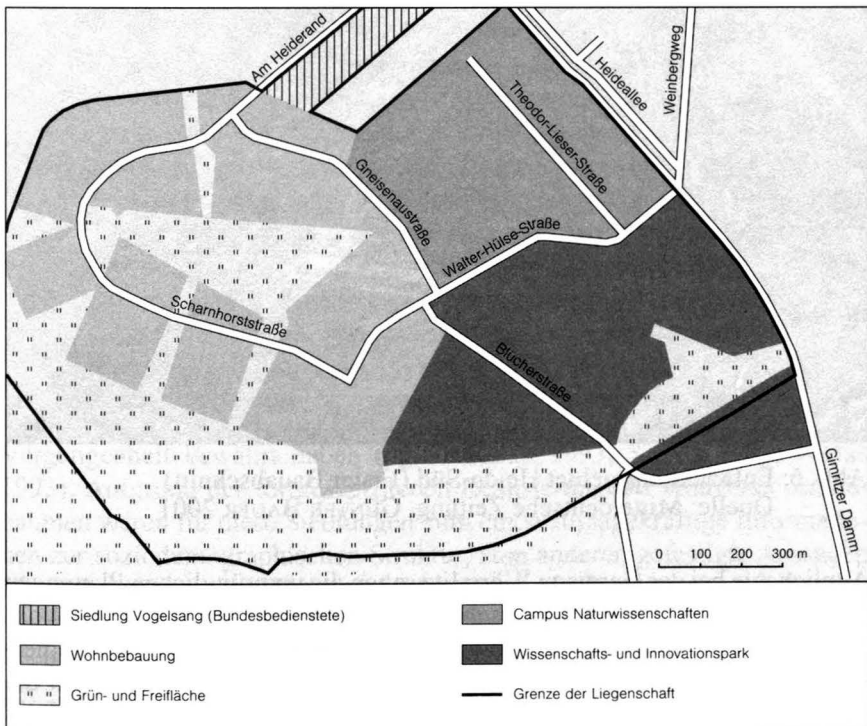


Abb. 5: Flächennutzung im Entwicklungsgebiet Heide-Süd
Quelle: BERKNER U.A. (Hrsg.) 2001, 64 (verändert)

Das Land Sachsen-Anhalt erwirbt ebenfalls 1994 vom Bund eine Teilfläche für universitäre Nutzungen; dieses ca. 28 ha große Areal umfasst die ehemaligen Unterrichtsgebäude der Heeres- und Luftnachrichtenschule sowie Mannschaftsgebäude. Im Besitz des Bundes verbleibt die Siedlung Vogel-sang, die als erste Baumaßnahme im Entwicklungsgebiet Heide-Süd saniert wird und seitdem als Wohnsiedlung für Bundesbedienstete dient (Abb. 5).

Bemerkenswert hoch ist der Anteil an Grünflächen in dem Entwicklungsgebiet Heide-Süd: Das landschaftsarchitektonisch gestaltete „Grüne Dreieck“ inmitten der Liegenschaften hat eine Fläche von etwa 10 ha, der zwischen Heide-Süd und Halle-Neustadt gelegene „südliche Grünzug“, der Peißnitz und Dölauer Heide verbindet, ca. 60 ha. Diese Parkanlage stellt neben Erholungsfunktion und Biotopverbund auch einen Lückenschluss im städtischen Rad- und Fußwegenetz dar.



Abb. 6: Entwicklungsgebiet Heide-Süd (Erster Bauabschnitt)
Quelle: Mitteldeutsche Zeitung, GÜNTER BAUER 2001

Ähnlich wie bei der Garnison Wörlitz sahen die ursprünglichen Planungen einen relativ hohen Anteil an Geschosswohnungen vor, um städtische Wohnungen zu schaffen und die Bebauung zu verdichten. Die Nachfrage tendierte jedoch auch hier deutlich zu selbst genutzten Eigenheimen. Durch die Umwidmung einzelner Baufelder, für die über Änderungsverfahren des Bebauungsplans entsprechendes Baurecht geschaffen wurde, konnte die Stadt Halle flexibel auf die sich verändernde Nachfrage reagieren. „Der

erste Wohnungsbauabschnitt wurde ab 1997 daher u.a. mit Reihenhäusern bebaut. ... Insgesamt entstanden im ersten Bauabschnitt 600 Wohneinheiten, zu 70% Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 30% Geschosswohnungsbau“ (BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG 2002, 89). Bei der Wohnbebauung werden auch künftig Reihenhäuser und (Eigentums-)Wohnungen in mehrgeschossigen Bauten dominieren; Doppelhaushälften und mehr als 100 Bauplätze für den individuellen Eigenheimbau (Selberbauer) ergänzen das Wohnungsangebot. Seit der Fertigstellung der ersten Häuser Mitte 1998 erfährt das Wohngebiet eine mittlerweile verlangsamte, aber dennoch kontinuierliche Entwicklung. Trotz des vorherrschenden Eigenheimbaus werden in Heide-Süd auf der Maßstabebene des Stadtviertels Nutzungsmischung und ökologische Stadterneuerung als Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung realisiert. In städtebaulicher und architektonischer Hinsicht verläuft die Konversion in Heide-Süd dabei weniger innovativ und avantgardistisch als die der weithin bekannten Konversionsmaßnahme „Französisches Viertel/Stuttgarter Straße“ in Tübingen mit ihren Konzepten „Stadt der kurzen Wege“ und „Urbanität durch Dichte“²⁰. Im Vergleich zu Tübingen zeichnen sich die Konversionsmaßnahmen in Halle jedoch durch einen hohen Anteil an Grünflächen aus, der Freizeit und Erholung im Nahraum ermöglicht.

3.3 Wahrnehmung und Bewertung der Konversionsmaßnahmen in Halle

Die hohe Akzeptanz des „1000-Häuser-Programms“ (vgl. Fußnote 12) spiegelt sich in den Ergebnissen der Haushaltsbefragungen, die im Frühjahr 2000 in Halle durchgeführt wurden. Schwerpunkte der Erhebungen bildeten in Heide-Süd die Siedlung Vogelsang und der erste Bauabschnitt der Entwicklungsmaßnahme sowie das Pilotprojekt „Junges Wohnen“ in Wörlitz. Die empirischen Untersuchungen erfolgten in Form von Interviews mit teilstandardisierten Fragebögen, die neben offenen und geschlossenen Fragen verschiedene qualitative Testverfahren enthielten, die sich bei der Ermittlung von Einstellungen, Wahrnehmungen und Bewertungen in der Vergangenheit bewährt haben (vgl. REUBER 1993; SACHS 1993; WEISS 1993). Aufgrund der fortgeschrittenen Realisierung der Konversionsmaßnahmen waren für diese Siedlungen zum einen aussagekräftige Informationen zur soziodemographischen Struktur, zum anderen gefestigte Aussagen zur Wahrnehmung und Bewertung der Wohngebiete zu erwarten.²¹ Befragt wurden mehr als 300 Haushalte, die sich auf die einzelnen Konversionsteilflächen aufteilen, wie in Tab. 4 dargestellt.²²

²⁰ Vgl. u.a. FELDTKELLER 2000.

²¹ Zum Zeitpunkt der Erhebung waren im Wohngebiet Kirschberg erst einige wenige Häuser fertiggestellt.

²² Die Erhebungen erfolgten im Rahmen eines mehrtägigen, vom Autor durchgeführten

Tab. 4: Befragte Haushalte in den Konversionsgebieten

Konversionsgebiete	Befragte Haushalte	Einw. über 18 Jahre (31.12.1999)
Heide-Süd: Siedlung Vogelsang	52	204
Heide-Süd: erster Bauabschnitt	152	504
Wörmlitz: Pilotprojekt „Junges Wohnen“	57	307
Wörmlitz: Pflingstanger ²³	47	469
gesamt	306	1484

Quelle: Erhebungen des Geographischen Instituts der Universität Heidelberg, 2000.

3.3.1 Eckdaten zur demographischen Struktur der Konversionsgebiete

Etwa drei Viertel der befragten Personen in der Siedlung Vogelsang lebten zum Zeitpunkt der Befragung seit mindestens zwei, z.T. bereits seit fünf Jahren in den sanierten Offizierswohnungen im Norden des Konversionsgebietes. Im ersten Bauabschnitt in Heide-Süd wie auch im Pilotprojekt „Junges Wohnen“ liegt die Wohndauer bei ca. 60% der Befragten zwischen einem halben und zwei Jahren. Es liegt auf der Hand, dass aufgrund der Förderbestimmungen im Pilotprojekt „Junges Wohnen“ fast ausschließlich junge Familien mit Kindern (zwei Drittel der hier befragten Personen sind 31–45 Jahre alt) in Eigenheimen leben. Die Garnisonswohnungen, Eigenheime und Doppelhäuser in Heide-Süd werden hingegen zu knapp 50% von älteren (Ehe-)Paaren (46–65 Jahre) bewohnt, die die Phase der Familiengründung und -konsolidierung bereits abgeschlossen haben; in etwa einem Drittel aller Haushalte in Heide-Süd leben keine Kinder unter 18 Jahren. Die Befragten in den Garnisonswohnungen wohnen zu über 90% zur Miete; im ersten Bauabschnitt in Heide-Süd gibt es gut ein Drittel Mieter, zwei Drittel der Befragten leben in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung. Die nachstehende Tab. 5 zeigt, dass v.a. Haushalte aus der Stadt Halle, insbesondere aus den Plattenbausiedlungen Halle-Neustadt und Silberhöhe, in die Konversionsgebiete umziehen. Zudem wird deutlich, dass wesentliche Anteile der Umzüge aus dem jeweils benachbarten Stadtteil stammen.

Geländepraktikums, bei dem zwölf Studierende zwei Tage befragten. Als universitäre Lehrveranstaltung stehen bei Geländepraktika v.a. inhaltliche und didaktische Ziele im Mittelpunkt; die Erhebungsinstrumente und -verfahren sowie die Untersuchungsergebnisse sind stets vor diesem Hintergrund zu sehen. Auch wenn die vorliegenden Ergebnisse nicht den Anspruch erheben, repräsentativ zu sein, lassen sie dennoch eine Reihe interessanter Trends erkennen.

²³ Die Ergebnisse zum Pflingstanger bleiben in der weiteren Darstellung weitgehend unberücksichtigt, da hier ein nur relativ kleiner Teil der Haushalte interviewt werden konnte.

Tab. 5: Herkunftsgebiete der in die Konversionsgebiete zugezogenen Bevölkerung

Konversionsgebiete	Zuzug in die Konversionsgebiete aus/von ²⁴			
	Halle-Neustadt	Halle-Silberhöhe	übriges Stadtgebiet	außerhalb
Heide-Süd: Vogelsang	33%	4%	29%	35%
Heide-Süd: erster Bauabschnitt	42%	7%	39%	13%
Wörmlitz: „Junges Wohnen“	25%	23%	48%	4%
Wörmlitz: Pfingstanger	11%	32%	45%	12%

Quelle: Erhebungen des Geographischen Instituts der Universität Heidelberg, 2000.

Eine Ausnahme bildet das Pilotprojekt „Junges Wohnen“, dessen besonders günstige Konditionen des Eigenheimerwerbs, die von knapp einem Drittel der Befragten als wesentlicher Grund für den Zuzug genannt werden, sich vermutlich weiträumig über das gesamte Stadtgebiet verbreitet haben. Wichtigster Grund für einen Zuzug in das Konversionsgebiet Heide-Süd ist die „Nähe zur Natur“ (gemeint ist v.a. das nördlich angrenzende Waldgebiet Dölauer Heide).

3.3.2 Image und Akzeptanz der Konversionsgebiete

In den Einschätzungen, die die Bewohner für ihr Wohngebiet anhand gegensätzlicher Eigenschaftspaare vornahmen, ergibt sich für alle Konversionsgebiete ein durchweg positives Bild. Die Wohngebiete, mit denen sich die Befragten trotz meist recht kurzer Wohndauer bereits vertraut fühlen, werden als grün, ruhig, sicher, sauber und freundlich wahrgenommen.

Die Grünflächen, die soziale Mischung sowie die Architektur des Wohngebiets tragen zu einer hohen Zufriedenheit bei. Bemängelt wird v.a. das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sportstätten). Schulkinder müssen relativ weite Schulwege in die benachbarten Stadtviertel zurücklegen, wo diese Einrichtungen vorhanden, aber nicht ausgelastet sind.²⁵ Die Verkehrsanbindung sehen die Befragten als weiteres Manko, allerdings war die verkehrstechnische Erschließung zum Zeitpunkt der Befragung noch nicht vollständig abgeschlossen. Trotz dieser Kritikpunkte erfahren die Wohngebiete eine

²⁴ Rundungsfehler führen dazu, dass die Summe der Prozentangaben nicht immer 100 Prozent ergibt.

²⁵ Entsprechende Entwicklungen sind aufgrund sinkender Einwohnerzahlen künftig auch in anderen Städten zu erwarten (Stichwort: „Schrumpfende Stadt“).

hohe Akzeptanz: Mehr als 90% der Befragten würden nochmals in ihr Wohngebiet ziehen.

Mit einer Reihe provokant formulierter Aussagen wurde auch untersucht, welches Image den Konversionsgebieten aufgrund ihrer ehemaligen militärischen Nutzung zugeschrieben wird. Das überraschende Ergebnis kann auf einen kurzen Nenner gebracht werden: Dem Wohngebiet Heide-Süd in Halle haftet kein „Geruch von Kasernen“ an, die militärische Vergangenheit will vergessen sein, die Rückkehr zur Normalität wird begrüßt (vgl. Abb. 7). Das Konversionsgebiet erfreut sich bei seinen Bewohner/innen einer hohen Wertschätzung und auf dem Wohnungsmarkt einer stetigen Nachfrage, die auch durch seine ehemalige Funktion als (russische) Garnison nicht gemindert wird.

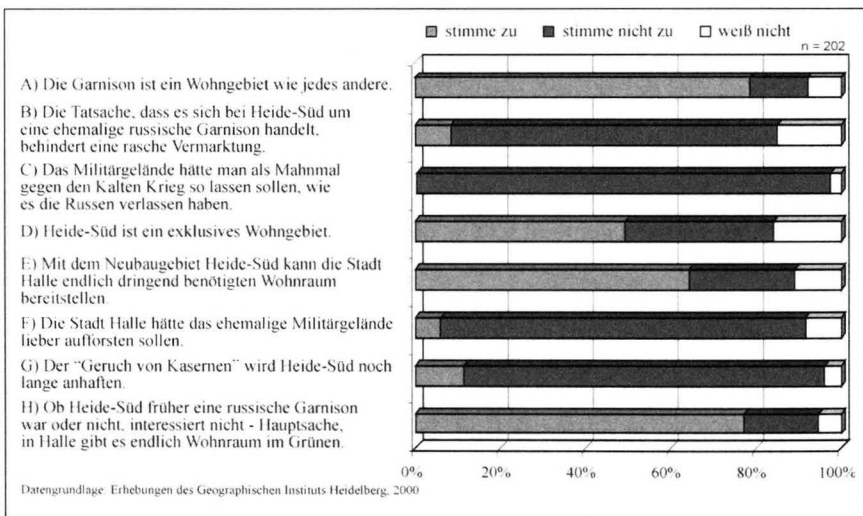


Abb. 7: Zustimmung/Ablehnung von Statements zum Konversionsgebiet Heide-Süd in Halle

4 Schlussbetrachtung

Wohnungsbau auf Konversionsliegenschaften kann – trotz der schwierigen wohnungsmarktpolitischen Bedingungen – auch in Ostdeutschland einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten, wie das Beispiel Halle zeigt.

Das Prinzip, durch hohe Bebauungsdichten (sprich Geschosswohnungsbau) flächensparend bzw. flächenschonend zu bauen, konnte mangels Nachfrage auf den Konversionsliegenschaften in Halle nicht durchgängig bzw. nicht im ursprünglich geplanten Umfang realisiert werden. Zu stark war der

Wunsch der Bevölkerung nach den eigenen vier Wänden, der im Zuge einer „nachholenden Suburbanisierung“ in den Neubaugebieten der umliegenden Gemeinden leicht erfüllt werden konnte. Der damit einhergehende Verbrauch an (Frei-)Fläche konnte auch mit der durch das „1000-Häuser-Programm“ vollzogenen Ausrichtung des Wohnflächenangebots auf den Eigenheimbau *innerhalb* der Stadt Halle nicht (merklich) reduziert werden. Mit dem Programm konnten jedoch die Inwertsetzung großer innerstädtischer – hier militärischer – (Brach-)Flächen gezielt gesteuert und die Abwanderungen ins Umland vermindert werden. Die in Halle erfolgreich initiierte Innenentwicklung, die zur Arrondierung des Siedlungskörpers beiträgt, realisiert damit – auf der gesamtstädtischen Maßstabsebene – ein wichtiges Ziel nachhaltiger Stadtentwicklung.

Die Erfolge der Konversion in Halle dürfen aber nicht den Blick dafür verstellen, dass es in vielen ostdeutschen Städten weiterhin ein Überangebot an (militärischen) Brachflächen gibt, die wohl nur mittelfristig einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten werden. Wohnungsneubau auf Konversionsliegenschaften in ostdeutschen Städten ist – trotz Leerstand und Abriss an anderer Stelle – v.a. dann erfolgreich, wenn neuer, nachgefragter Wohnraum, insbesondere (individueller) Eigenheimbau, im Kern oder am Rand eines Siedlungsbestandes realisiert werden kann. Das Nebeneinander von Leerstand und Abriss auf der einen und Wohnungsneubau auf Konversionsflächen auf der anderen Seite resultiert daraus, dass bei Konversionsmaßnahmen – quasi als Experimentierfeld – häufig neue Formen des Bauens (Genossenschaftliches Bauen, Freie Bauherrengemeinschaften) und neue Formen des Wohnens (Stadthäuser, generationenübergreifendes Wohnen u.a.m.) angeboten bzw. zugelassen werden. Aufgrund der starken Nachfrage nach Eigenheimen bieten Konversionsmaßnahmen in ostdeutschen Kommunen allerdings wenig(er) Raum für innovative Wohnungsbauprojekte, wie sie z.B. im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) auf Konversionsflächen vorwiegend in westdeutschen Städten umgesetzt werden. Projekte wie z.B. „neues bauen am horn“ in Weimar, wo derzeit auf einem ehemaligen innenstadtnahen Kasernengelände der in den 1920er Jahren aufgegebene Plan einer Bauhaussiedlung realisiert wird, sind auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt eher Ausnahme als Regel.

Literatur

- ALBRECHT, U. 1990: Entwicklung und Stand der Konversionsforschung in der Bundesrepublik Deutschland im internationalen Vergleich. In: KÖLLNER, L., B.J. HUCK (Hrsg.): Abrüstung und Konversion. Politische Voraussetzungen und wirtschaftliche Folgen in der Bundesrepublik. Frankfurt am Main, S. 25–38. (= Reihe des Instituts für Medienforschung und Urbanistik, München, 1).
- BERKNER, A. u.a. (Hrsg.) 2001: Exkursionsführer Mitteldeutschland. Braunschweig.

- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 1999: Pilotprojekte zur beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für den familiengerechten Wohnungsbau. Bonn. (= Werkstatt: Praxis Nr. 8/1999).
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (Hrsg.) 2002: Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. Bonn. (= Forschungen, 107).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (Hrsg.) 1993: Städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen. Bonn. (= Schriftenreihe Forschung, 495).
- EICHLER, K.; I. IWANOW 1999: Regionale Wohnungsmarktentwicklung und Ansätze zur Wohnungsmarktbearbeitung in den neuen Ländern. In: Informationen zur Raumentwicklung 2, S. 111–116.
- FELDTKELLER, A. 2000: Siedlung oder Stadtquartier? Konversion in der Tübinger Südstadt – Nachhaltigkeit durch dichte und kleinmaßstäbige Funktionsmischung. In: KISSEL, H. A. (Hrsg.): Nachhaltige Stadt. Beiträge zur urbanen Zukunftssicherung. Berlin, S. 183–193. (= SRL Schriftenreihe, 47).
- FRIEDRICH, K., S. MÜLLER 2000: Halle-Neustadt. Gegenwart und Perspektiven eines ostdeutschen Großwohngebiets im Zeichen kumulativer Schrumpfungsprozesse. In: Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften, 22 (Reihe A), S. 119–129.
- FRIEDRICH, K. 1998: Die Wohnsuburbanisierung in der Stadregion Halle (Saale). In: Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften, 20 (Reihe A), S. 107–115.
- HÄNSEL, W. 1990: Möglichkeiten und Methoden der Rüstungskonversion. Die Konversionspraxis in der DDR. In: KÖLLNER, L., B.J. HUCK (Hrsg.): Abrüstung und Konversion. Politische Voraussetzungen und wirtschaftliche Folgen in der Bundesrepublik. Frankfurt am Main, S. 677–694. (= Reihe des Instituts für Medienforschung und Urbanistik, München, 1).
- HEINEBERG, H. 2000: Grundriss allgemeine Geographie: Stadtgeographie. Paderborn u.a. (= UTB für Wissenschaft, 2166).
- INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG (Hrsg.) 1995: Der Wohnungsmarkt der 90er Jahre in den neuen Ländern. Dresden. (= IÖR-Schriften, 10).
- KAMPMANN, J. 1996: Verwertung bundeseigener Liegenschaften und Verbilligungsmöglichkeiten. In: Finanzwirtschaft. Zeitschrift zum Haushalts-, Finanz- und Steuerrecht der öffentlichen Verwaltung, 7, S. 149–152.
- KRAUSS, E. 1996: Konversion – Chance oder Belastung? Untersuchung zur Raumwirksamkeit der Konversion im Landkreis Ludwigsburg, insbesondere am Beispiel Pattonville. Stuttgart. (= Diskussionsbeiträge 6, Institut für Geographie, Universität Stuttgart).
- LOBECK, M., A. PÄTZ, C.-C. WIEGANDT 1994: Standortkonversion in Deutschland – Probleme und Handlungsansätze. In: Berichte zur Deutschen Landeskunde, 68, S. 57–84.
- MAYER, M. 1996: Postfordistische Stadtpolitik. Neue Regulationsweisen in der lokalen Politik und Planung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 1/2, S. 20–27.
- PEZ, P., K. SACHS 2002: Garnisonsstädte und Konversionsfolgen. In: INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE (Hrsg.): Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland, Bd. 5: Dörfer und Städte. Heidelberg und Berlin, S. 104–105.
- REICHART, T. 2001: Privatisierung von ehemaligen Militäranlagen als Element kommunaler Wohnungsmarktstrategien: die Kalbssiedlung in Fürth/Bayern. In: KJLLISCH, W. und M. SIEDHOFF (Hrsg.): Beiträge zur Wohnungsmarktentwicklung. Mietspiegel und kommunale Wohnungsmarktstrategien. Dresden, S. 97–114. (= Dresdener Geographische Beiträge, 7).
- REUBER, P. 1993: Heimat in der Großstadt. Eine sozialgeographische Studie zu Raumbezug und Entstehung von Ortsbindung am Beispiel Kölns und seiner Stadtviertel. Köln. (= Kölner Geographische Arbeiten, 58).

- SACHS, K. 1993: Ortsbindung von Ausländern. Eine sozialgeographische Untersuchung zur Bedeutung der Großstadt als Heimatraum für ausländische Arbeitnehmer am Beispiel von drei Kölner Stadtvierteln. Köln. (= Kölner Geographische Arbeiten, 60).
- SACHS, K. 2001: Living off limits? – Ergebnisse zur Wahrnehmung und Akzeptanz der ehemaligen US-Siedlungen in Frankfurt-Ginnheim aus der Sicht ihrer Bewohner/innen. In: Frankfurter Statistische Berichte 4/2001, S. 311–330.
- SONDERBEILAGE ZUM AMTSBLATT DER STADT HALLE (SAALE), 24. Sept. 1998.
- STADT HALLE (SAALE), EINWOHNER- UND STATISTIKAMT (Hrsg.) 2001: Halle und sein Umland. Sonderveröffentlichung. Halle (Saale).
- STRÄTER, D. 1994: Konversion in Agglomerationsräumen. In: RaumPlanung, 64, S. 13–20.
- WEINANDT, J. 1994: Konversion und Stadtentwicklung. Erfahrungen mit typischen Konflikten. In: RaumPlanung, 64, S. 38–44.
- WEISS, G. 1993: Heimat vor den Toren der Großstadt. Eine sozialgeographische Studie zu raumbezogener Bindung und Bewertung in Randgebieten des Verdichtungsraums am Beispiel des Umlandes von Köln. Köln. (= Kölner Geographische Arbeiten, 59).
- WIEGANDT, C.-C. 1992: Restriktionen bei der Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. In: Informationen zur Raumentwicklung, 5, S. 389–402.
- WIEGANDT, C.-C. 1994: Konversionsflächen als Baulandreserven – Chancen und Probleme. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung. Bonn, S. 113–122 (= Materialien zur Raumentwicklung, 64).
- WIEßNER, R. 2002: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Deutschland (Ost). In: ODERMATT, A. und J.E. VAN WEZEMAEL (Hrsg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. Zürich, S. 39–54. (= Schriftenreihe Wirtschaftsgeographie und Raumplanung, 32).