



Machbarkeitsstudie Generaloberst Hoepner Kaserne in Wuppertal Ronsdorf



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
2003



Machbarkeitsstudie Generaloberst Hoepner Kaserne in Wuppertal Ronsdorf

Auftraggeber:

Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft Wuppertal mbH
Dipl. – Ing. Otto Baum
Tel.: 0202/24807 – 29; eMail: baum@wibefoe-wuppertal.de

Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung
Dipl. – Ing. Dieter Bieler-Giesen
Tel.: 0202/563-6258; eMail: dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de

g.e.b.b. Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH
Dipl. – Geogr. Thorsten Rupp (Projektleiter)
Ferd.-Porsche-Straße 1a, 51 149 Köln
Tel.: 02203/9128-380 eMail: thorsten.rupp@gebb-mbh.de

Auftragnehmer:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel.: (0231) 55 71 14 -0 Fax.: (0231) 55 71 14 -99
e-mail: planquadrat.dortmund@t-online.de

Bearbeiter: Bauass. Dipl.- Ing. Michaela Behmer
Dipl. – Ing. Martin Bauer
Dipl. – Ing. Dr. Hanns Werner Bonny

Dortmund, Dezember 2003



Inhalt

1. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG	4
2. DARSTELLUNG DER AUSGANGSSITUATION	5
2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
2.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung	9
3. MARKTANALYSE: GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	10
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	26
4.1 Restriktionen und Chancen	26
4.2 Entwicklungsszenarien	36
4.3 Städtebaulicher Rahmenplan	41
5. KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT	49
6. WEITERES VORGEHEN	55
7. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	57

Anhang: Nutzungskonzept
Geländeschnitte
Realisierungsphasen

Alle Luftbilder und kartographischen Unterlagen mit Genehmigung der Stadt Wuppertal, Ressort 101 – Stadtentwicklung und Stadtplanung.



1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Generaloberst Hoepner Kaserne (GOH) und die ehemalige Standortverwaltung (StOV) in Wuppertal. Nach der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung, voraussichtlich im Laufe des Jahres 2004, wird eine zivile Nutzung des Areals ggf. über den Weg der verbindlichen Bauleitplanung angestrebt.

Zuständig für die Entwicklung und den Verkauf der Kasernenfläche ist die Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb (g.e.b.b.) als ein Tochterunternehmen des Bundesverteidigungsministeriums. Für die Entwicklung des Areals hat die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal eine vertragliche Vereinbarung mit der g.e.b.b. getroffen, in der die kooperativen Planungsschritte geregelt werden.

Ein erster gemeinsamer Schritt ist diese Machbarkeitsstudie, in der untersucht werden soll, wie das Plangebiet für die Zukunft planungsrechtlich und wirtschaftlich sowie nachhaltig entwickelt werden kann. Die thematische Grundlage bildet dabei das Entwicklungskonzept „Technologieachse Süd“¹, das für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung mit den Schwerpunkten „Automotive“ und „Oberflächenveredelung“ vorsieht. Eine weitere Grundlage der Untersuchung ist das Gutachten der agiplan ProjectManagement².

Ziel ist es, im Anschluss an die Machbarkeitsstudie mit der verbindlichen Bauleitplanung zu beginnen, um eine Projektentwicklung zu initiieren und zeitnah Planungsrecht zu schaffen.

Die Machbarkeitsstudie leitet mit einer Darstellung der städtebaulichen Situation und den Zielen der Stadt Wuppertal für das Kasernengelände ein (S. 5 – 9). Nach dieser Situationsbeschreibung erfolgt eine kurze Marktanalyse (S. 10 – 25). Das wesentliche Ziel dieser Analyse ist eine Einordnung der Flächen in die Wuppertaler Bodenmarktverhältnisse. Die Ergebnisse dieser Darstellung geben Auskunft über die Nachfrageverhältnisse und in der Folge über die mögliche Dauer des Vermarktungs- und Nutzungsprozesses.

Hieran schließt sich die ausführliche Darstellung der Kaserne (S. 26 – 35) und des städtebaulichen Konzeptes an (S. 36 – 49). Auf der Basis der Bestandsaufnahme und der Marktanalyse werden zwei alternative Entwicklungskonzepte diskutiert und bewertet. Für das favorisierte Konzept erfolgt eine erste Kostenschätzung (S.

¹ Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal/Geschäftsbereich Natur Raum Bau (Hg.): Entwicklungskonzept Südhöhen/Technologieachse. Wuppertal 1998

² agiplan-ProjectManagement: Entwicklung themenbezogener Gewerbeparks in Wuppertal. Mülheim 2003 (= Gutachten im Auftrag der Stadt Wuppertal - Ressort 101.1)



49 – 55). Die Untersuchung schließt mit der Darstellung der nächsten Arbeitsschritte (S. 55f) und einer Zusammenfassung der Ergebnisse ab (S. 57f).

Abschließend sei auf ein definatorisches Problem hingewiesen. Das Ziel der Entwicklung – aus der Sicht der Stadt Wuppertal – ist ein Standort für Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Es sind Flächen, die vorwiegend der Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" dienen, und Flächen für solche Betriebe, die "in anderen Baugebieten unzulässig" sind.

Die Praxis zeigt, dass der klassische, immissionsträchtige Betrieb (§ 9 Baunutzungsverordnung) kaum mehr zu den Flächennachfragern gehört. Bei den Gewerbebetriebe, die nach § 8 BauNVO zulässig sind, haben vielfach die höherwertigen Funktionen im Sinne von Verwaltung, Labor, Dienstleistungen etc. mindestens eine ebensolche Bedeutung wie die Produktion im engeren Sinne. Unabhängig von der tatsächlichen Immissionsbelastung werden Betriebe mit einer relevanten Produktionsfunktion – auch wenn 95 Prozent der Beschäftigten außerhalb dieser tätig sind - als Produktionsbetriebe bezeichnet. Alle anderen Betriebe sind vereinfacht Dienstleistungsbetriebe, die Büroflächen nachfragen.

Für die g.e.b.b. ist es darüber hinaus das Ziel, aus der Umwandlung des Kasernenareals zu einem Gewerbepark einen finanzwirtschaftlich möglichst großen positiven Effekt zu erzielen.

2. Darstellung der Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

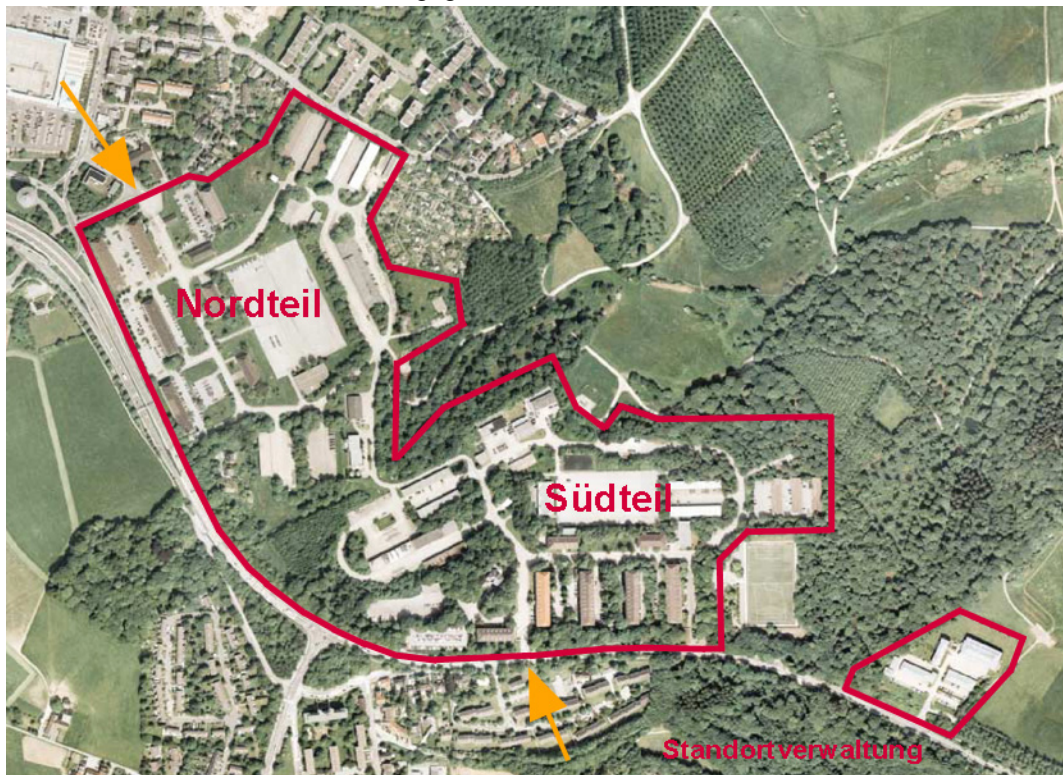
Das Untersuchungsgebiet der Generaloberst Hoepner Kaserne umfasst eine Fläche von ca. 37,6 ha und liegt im südlichen Stadtgebiet Wuppertals auf einem Höhenrücken. Bezogen auf die lokale Situation ist der Standort der Kaserne nördlich des Ortsteils Ronsdorf an der Parkstraße (= L 419) gelegen.

Die heutige Generaloberst Hoepner Kaserne vereinigt zwei aneinandergrenzende Kasernenanlagen: Die ehemalige „Waldkaserne II“ (spätere Diedenhofen-Kaserne) und die nordwestlich von dieser liegende ehemalige Colmar-Kaserne. Sie wurden 1994 zu einer Liegenschaft vereint und in Generaloberst Hoepner Kaserne (GOH) umbenannt. Im Weiteren werden die Bezeichnungen „Nordteil“ für den Bereich der ehemaligen Colmar-Kaserne und „Südteil“ für den Bereich der ehemaligen Diedenhofen-Kaserne verwendet.



Die Kasernenanlage ist in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden. Die auf dem Gelände noch vollständig vorhandenen Gebäude (Mannschaftsunterkünfte, Gerätehallen und Werkstätten) werden gegenwärtig nur noch teilweise genutzt, ein Großteil steht bereits leer. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat - im Widerspruch zum Eigentümer und der Stadt Wuppertal - ein Verfahren zur Unterschutzstellung der militärischen Anlage nach dem Denkmalschutzgesetz NW eingeleitet.

Abb. 1: Luftbild des Untersuchungsgebietes



Das Umfeld der Kaserne ist sehr unterschiedlich strukturiert. Nordöstlich liegt eine Kleingartensiedlung mit einer Fläche von ca. 2 ha, die Teil des Standortübungsplatzes Scharpenacker Busch ist. Der weitere nordöstliche Rand wird durch den Standortübungsplatz, einer offenen Parklandschaft, gebildet. Im Osten der Kasernenanlage befindet sich ein Sportplatz des TSV Ronsdorf. Die Südgrenze des Areals wird durch die Landstraße 419 gebildet. Hierbei wird die der Kaserne gegenüberliegende Straßenseite durch die Wohnbebauung des Ortsteils Ronsdorf geprägt. Im Westen schließt wieder die freie Landschaft an. Die nordwestliche Grenze wird schließlich durch die Wohnbebauung des Ortsteils Lichtscheid gebildet.



Abb. 2: Ansicht der Standortverwaltung



Im Umfeld der Kaserne befindet sich zudem die Fa. Vorwerk und als weitere relevante Nutzungen in der direkten Umgebung das Technologiezentrum W'tec und die Hauptverwaltung der Barmer Ersatzkasse sowie das Freizeitbad Bergische Sonne. Die Standortverwaltung - mit einigen Büro- und kleineren Magazingebäuden - liegt südöstlich der Kaserne, ebenfalls unmittelbar an der Parkstraße und ist vom Landschaftsraum des Standortübungsplatzes eingefasst.

Der Hauptzugang zur Kaserne erfolgt gegenwärtig im südlichen Bereich an der

Parkstraße. Im Norden der Anlage gibt es ein weiteres, heute nicht mehr regelmäßig genutztes Tor am Schliemannweg. Beide Kasernenteile verfügen über ein eigenes internes Erschließungsnetz mit einer Hauptachse entlang des Kamms und einer Schleife zur Erschließung der tiefer gelegenen Flächen. Auf dem Höhenrücken an der Hauptachse sind die Mannschafts- und Stabsgebäude angeordnet, während sich quasi eine Etage tiefer, auf einer Terrasse die Werkstätten und Unterstellhallen sowie jeweils der große Appellplatz befinden.

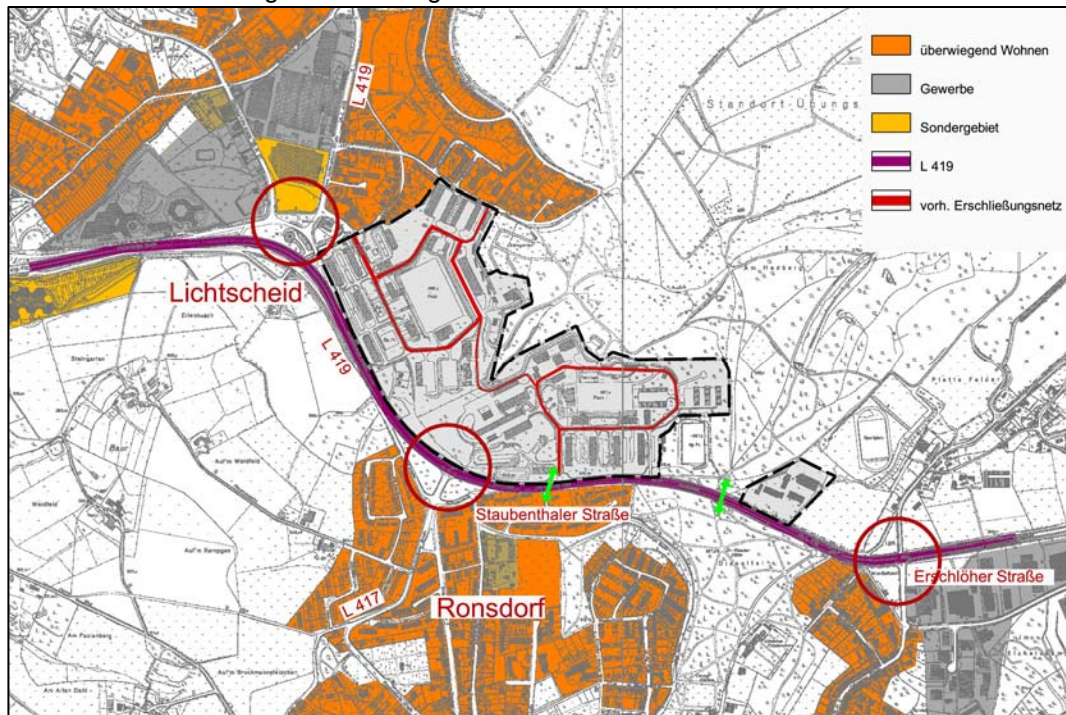
Abb. 3: Kaserneneingänge Schliemannweg (Nordteil) und Parkstraße (Südteil)



Zwischen den beiden Kasernenteilen besteht nur eine einfache Verbindungsstraße. Dies resultiert sowohl aus historischen Gründen (ehemals zwei unabhängige Kasernen) als auch aus topographischen Gründen, da zwischen beiden Teilen ein tiefes Kerbtal die technischen Möglichkeiten einschränkt. Ergänzt wird dieses Hauptnetz durch einige Fußwege und kleinere Fahrstraßen zu Werkstattgebäuden und ähnlichem.



Abb. 4: Erschließung und Siedlungsstruktur



Die großräumige Lage

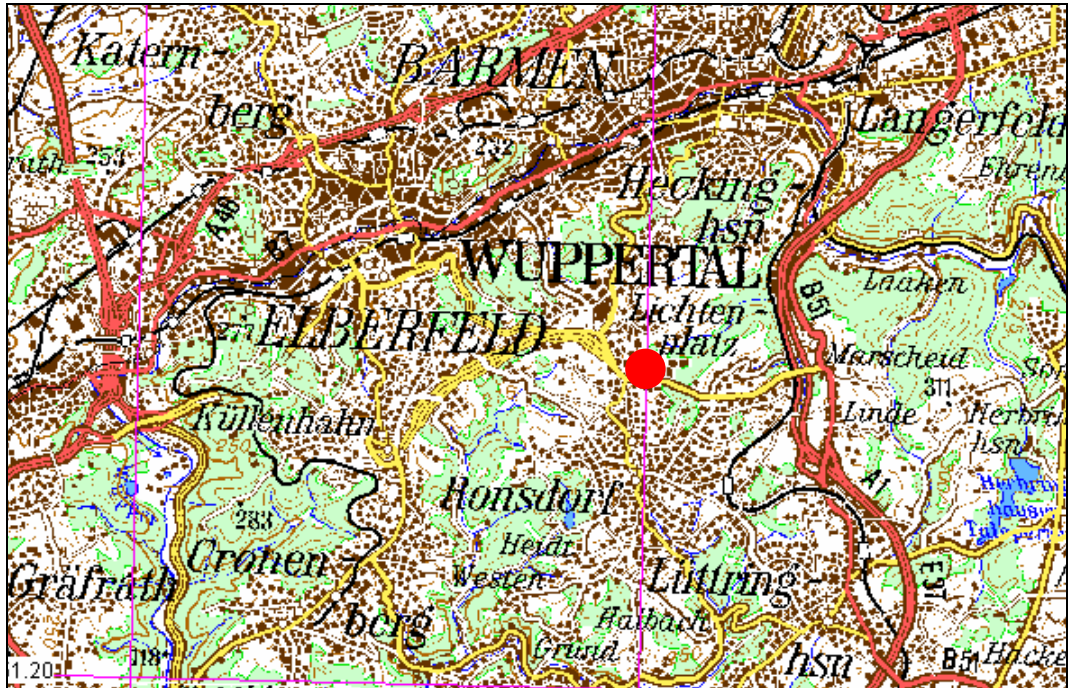
Mit der direkten Lage an der Parkstraße (L 419) ist das Kasernenareal sehr gut an das übergeordnete und örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Kasernenanlage liegt - wie schon ausgeführt - im Süden der Stadt auf einem Höhenrücken. Sie wird durch die leistungsfähigen Landstraßen 419/411 sowohl mit der Tallage (Innenstadt) als nach dem Ausbau des Burgholtztunnels (2004/2005) auch mit der Autobahn A 46 Dortmund/Düsseldorf (ca. 5 bis 6 km) verbunden. Die Oberbergische Straße und die Parkstraße stellen ein Teilstück der Landstraße 419 dar, die als Anschluss an die A 1 langfristig auch im Bereich der Generaloberst Hoepner Kaserne ausgebaut werden soll. Gegenwärtig können die wichtigen Flugplätze Düsseldorf und Köln-Bonn auf diesen Verbindungen innerhalb einer Stunde erreicht werden.

Von der Landstraße L 419 zweigen mit der Ronsdorfer Straße (Richtung Elberfeld) und der Lichtenplatzer Straße (Richtung Bramen) zwei wichtige regionale Erschließungen nach Norden zu den Zentren im Tal ab.



Abb. 5: Regionale Lage der Kasernenareals



Der DB Haltepunkt Ronsdorf ist ca. 5 Autominuten von der Kaserne entfernt. Bushaltestellen befinden sich an der Oberbergischen Straße kurz vor dem Knotenpunkt Obere Lichtenplazer Straße und an der Staubenthaler Straße. Der ICE-Haltepunkt (Elberfeld) der Strecke Köln-Dortmund (mit den entsprechenden Verbindungen nach Süd- und Nord/Ostdeutschland) befindet sich zehn bis fünfzehn Autominuten vom Standort.

2.2 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die Grundlage der strukturpolitischen Zielsetzung bei der Entwicklung des Gebietes seitens der Stadt Wuppertal bildet das Konzept der „Technologieachse Süd“. Auf dem Areal der Oberst Hoepner Kaserne soll ein Gewerbepark für folgende Zielgruppen/Branchenschwerpunkte entstehen: Unternehmen aus dem Cluster Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau, Metallverarbeitung als produzierende Gewerbe und/oder Dienstleistung mit Orientierung an den gewerblichen Wertschöpfungsketten.

Hierbei wird eine Mischung verschiedener Unternehmensgrößen angestrebt. Es soll auch die Ansiedlung von größeren Betrieben ermöglicht werden. Im Mittel-



punkt steht der lokale und regionale Bestand, aber auch überregional sollen durch eine gezielte Akquisition Unternehmen gewonnen werden³.

Eine weitere generelle Zielsetzung ist die Arbeitsplatzsicherung durch Bestandsentwicklung, eine Verbesserung des Standortimages Wuppertals und die Stärkung der Unternehmenscluster durch Schaffung von Synergieeffekten für die Betriebe. Die sehr gute Grundvoraussetzung der übergeordneten Verkehrsanbindung und die Gestaltqualitäten des vorhandenen Gesamtbildes sind wichtige Potenziale, die in einer Standortprofilierung realisiert werden müssen.

Die Bedeutung der Kasernenfläche resultiert auch aus der für Produktionsbetriebe schwierigen topographischen Situation des Stadtgebietes. Die engen Tallagen und schmalen Höhenrücken haben zur Folge, dass in Wuppertal an größeren, ebenen Flächen ein Mangel besteht. Eine Fläche von fast 40 ha ist unter diesen Bedingungen eine besondere Entwicklungschance.

3. Marktanalyse: Gewerbliche Bauflächen

Das Areal der Generaloberst Hoepner Kaserne stellt für die Stadt Wuppertal eine neue Baufläche in der Größenordnung von fast 40 ha brutto dar. Für die Entwicklung dieser Flächen und die endgültige Ausdifferenzierung der Nutzung ist die Bedarfsfrage zentral.

Die Bedeutung der Bedarfsfrage resultiert sowohl aus dem Kostenaspekt der Entwicklung als auch den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 BauGB). Die Kosten der Standortentwicklung werden durch die Investitionsaufwendungen und der gewählten Organisationsform der Entwicklung sowie den jeweils damit verbundenen Finanzierungsformen bestimmt. Schließlich stellt sich die Bedarfsfrage im Kontext der landesplanerischen Anpassung im Sinne des § 1, Absatz 4 BauGB. Die Planung und Nutzung dieses Areals erfordert eine Änderung der Bauleitplanung und damit den Nachweis, dass die beabsichtigte Nutzung den Zielen der Landesplanung entspricht.

Die Praxis des letzten Jahrzehnts hat gezeigt, dass die Entwicklungskosten und damit die Nachfrage nach Flächen aufgelassener Kasernen oder Industrieflächen vor allem durch den zeitlichen Prozess der Aufbereitung bestimmt wird. Im Stan-

³ Masterplan zur Entwicklung der Wuppertaler Gewerbestadt, Stadtentwicklungsplanung der Stadt Wuppertal in Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft, 27. April 2003 (noch nicht abschließend beraten)



dardfall werden die nicht mehr nutzbaren Gebäude niedergelegt und die neue, moderne Erschließung weitgehend vorab realisiert. Diese Aufwendungen müssen in der Regel durch eine Kreditaufnahme finanziert und durch Flächenverkäufe refinanziert werden. Ein entspannter Grundstücksmarkt wird längere Finanzierungszeiten zur Folge haben als ein Markt mit tendenziellen Knappheitserscheinungen. Entsprechend wird die Nutzung auch von der Nachfrage mitbestimmt, da eine Entwicklung ohne gesicherte Finanzierung bzw. Mittelrückfluss aus Grundstücksverkäufen nicht möglich ist.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat beschlossen, das Gebiet der Generaloberst Hoepner Kaserne als Gewerbegebiet für Automobilzulieferer zu entwickeln. Zur grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit dieser Zielsetzung liegt eine Analyse des Büro agiplan ProjectManagement vor⁴. Diese Untersuchung wird hier in den wichtigen Grunddaten aufgenommen.

Insgesamt ergibt sich vor diesem Hintergrund folgendes Arbeitskonzept: Im ersten Abschnitt wird die Marktsituation auf der Basis des agiplan-Gutachtens, des Entwicklungskonzepts Südhöhen⁵ und der verfügbaren Statistiken dargestellt. Der zweite Abschnitt arbeitet die relevanten Qualitäten des Standortes Generaloberst Hoepner Kaserne heraus. Hierbei wird neben den klassischen Standortfaktoren (Erreichbarkeit etc.) auch die Lage und Attraktivität abgeschätzt.

Aus beiden Untersuchungsschritten lassen sich Anhaltspunkte für die mögliche Nachfrage und die Entwicklungsdauer des Areals der Generaloberst Hoepner Kaserne gewinnen.

Die Marktsituation in Wuppertal

Zentral für die Nachfragesituation der Wuppertaler Betriebe ist der erhebliche wirtschaftliche Strukturwandel, das heißt - wie in allen Städten - der Wechsel von der Warenproduktion zur Dienstleistung. Die folgende Grafik zeigt den Entwicklungsverlauf gemessen an den sozialversicherten Beschäftigten zwischen 1980 und 2002 (vgl. Abb. 6).

In den Wuppertaler Unternehmen verringerte sich die Zahl der Beschäftigten in diesem Zeitraum im Verarbeitenden Gewerbe von rund 70.000 auf fast 35.000 Beschäftigte. In der gleichen Zeit stieg die Zahl der Dienstleistungsbeschäftigten von rd. 20.000 auf 35.000 Beschäftigte.

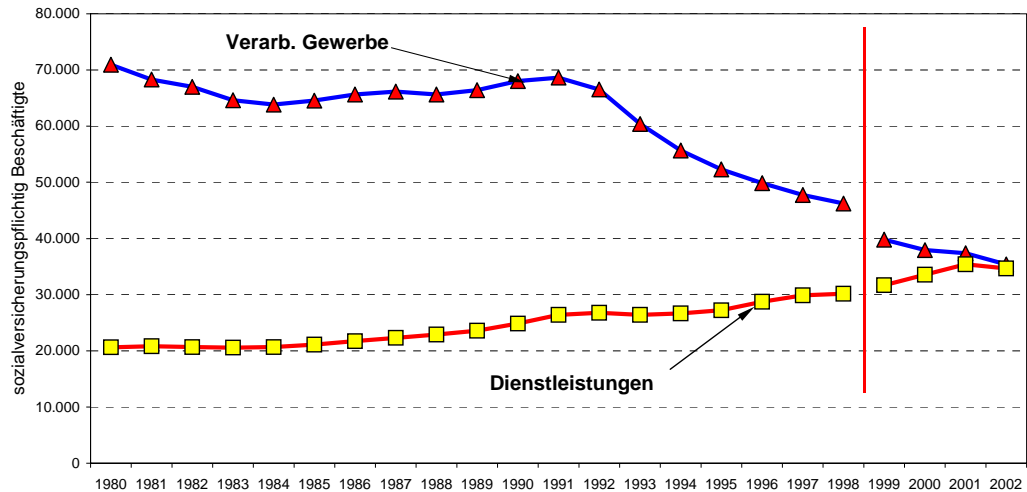
⁴ agiplan-ProjectManagement: Entwicklung themenbezogener Gewerbeplans in Wuppertal. Mülheim 2003 (Gutachten im Auftrag der Stadt Wuppertal - Ressort 101.1)

⁵ Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal/Geschäftsbereich Natur Raum Bau (Hg.): Entwicklungskonzept Südhöhen/Technologieachse. Wuppertal 1998



Abb. 6

Beschäftigtenentwicklung in Wuppertal
 Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Quelle: Planquadrat Dortmund - Daten: LDS Düsseldorf 2003

Eine vergleichbare Entwicklung lässt sich für das Land Nordrhein-Westfalen und Städte gleicher Größe beobachten. Die Ursache für diese Entwicklung ist der Strukturwandel. Die Ursachen dieses Prozesses sind ein erheblicher technischer Fortschritt, der den Beschäftigtenanteil für die Warenproduktion verringert und die absolut und relativ gestiegene Nachfrage nach Dienstleistungen. Insgesamt wird erwartet, dass auf lange Sicht der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes nur noch zwischen 10 und 20 Prozent der Beschäftigten umfasst, sowie es in den USA oder den Räumen München/Hamburg bereits beobachtet wird. Daraus ergibt sich ein immer höherer werdender Anteil des Dienstleistungsbereiches mit steigenden Ansprüchen an die Ressourcen (Flächen, Arbeit, Kapital).

Portfolio-Analyse

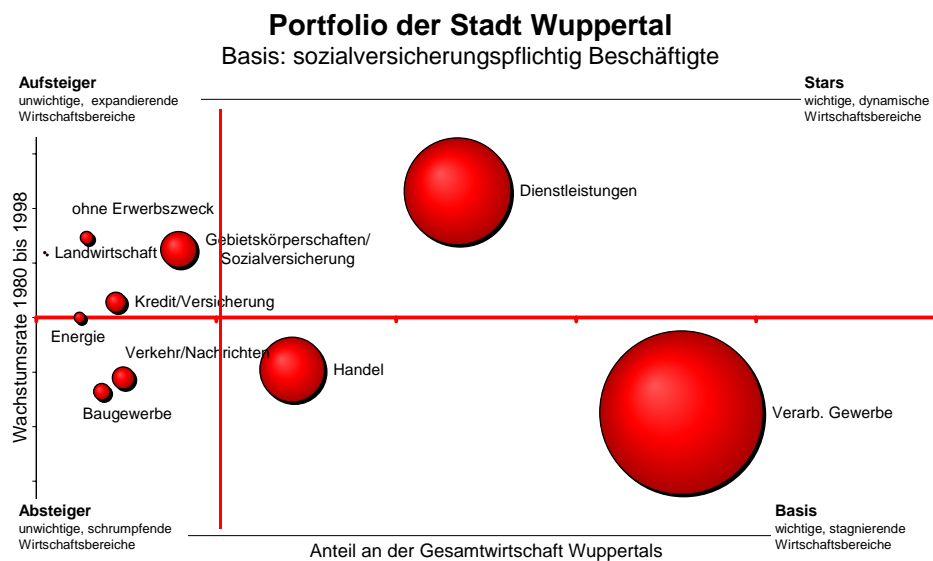
Die Entwicklungsposition der Stadt Wuppertal lässt sich in einer Portfolio-Analyse vereinfacht darstellen⁶. Das Diagramm (vgl. Abb. 7) ermöglicht, zwei relevante Entwicklungsdimensionen gleichzeitig aufzuzeigen. Einmal wird das Wachstum des Wirtschaftsbereichs (Ordinate) und zum Zweiten die Bedeutung

⁶ Bonny, H. W.: Die Portfolioanalyse. Eine einfache Technik der Regionalanalyse. In: RaumPlanung 66, 1994, S. 179 - 182



des Wirtschaftszweiges (Abzisse) im lokalen bzw. städtischen Kontext dargestellt⁷. Diese Darstellung wurde gewählt, da sie Rückschlüsse auf die Investitionsdisposition der Branchen erlaubt.

Abb. 7



Quelle: Planquadrat Dortmund 2003 - Daten: LDS Düsseldorf 2003

Für Wuppertal zeigt die Abb. 7 das Ergebnis: Im ersten linken oberen Feld befinden sich die so genannten "Aufsteiger", Wirtschaftsbereiche, die ein überdurchschnittliches Wachstum zeigen, aber für die lokale Wirtschaft (noch) keine Bedeutung haben. In diesem Quadranten befinden sich die Gebietskörperschaften/ Sozialversicherungen⁸, die Organisationen ohne Erwerbszweck, die Gruppe Kredit/Versicherung und schließlich die Landwirtschaft. Zusammen ist ihr Anteil an der Wuppertaler Wirtschaft 18,0 Prozent. Das zweite Feld (oben rechts) wird von

⁷ Die Studie der agiplanProjectManagement stellt in der Portfolio-Darstellung auf die Kompetenz ab. Hierbei definiert sie einen am Land NRW gemessen stärkeren Besitz in Wuppertal als besondere Fähigkeit. Beispielsweise ist der Anteil der Wuppertaler Dienstleistungen im Vergleich geringfügig geringer als in Nordrhein-Westfalen. Entsprechend finden sich die Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe des Nullpunktes. Die hohe Wachstumsrate der Dienstleistungen führt zu einer Einordnung als wachsende Branche, ohne dass Dienstleistung gegenwärtig als "Leitbranche" eingeordnet werden kann. Eine besondere Kompetenz liegt nach diesen Maßstäben für Dienstleistungen nicht vor.

Dieses (Kompetenz-) Portfolio erlaubt keine Rückschlüsse auf die mögliche Entwicklungsposition im Kontext der Stadt Wuppertal bzw. auf die Investitionsdisposition der Branchen bzw. Unternehmen.

⁸ Die Position der Gebietskörperschaften wird noch stark vom Untersuchungszeitraum 1980 – 1998 geprägt. Es wird vom Verlauf der Finanzkrise abhängen, ob im nächsten Jahrzehnt die öffentliche Verwaltung weiter zu den Aufsteigern oder den Absteigern gehören wird.



den so genannten "Stars" gebildet. Dies sind Wirtschaftsbereiche mit einem überdurchschnittlichen Wachstum sowie einer großen Bedeutung im Wirtschaftsspektrum der Stadt. Dieses Feld weist die wichtigen, dynamischen Sektoren nach. Im Falle der Stadt Wuppertal sind dies nur die Dienstleistungen mit einem Anteil von 23,4 Prozent an der Gesamtwirtschaft. Das dritte Feld wird von den Bereichen belegt, die zwar von großer Bedeutung für die lokale Wirtschaft sind, aber nur noch ein unterdurchschnittliches Wachstum aufweisen. In Wuppertal wird die "Basis" durch den Handel und das Verarbeitende Gewerbe gebildet. Ihr Anteil an der Wuppertaler Wirtschaft beträgt 50,0 Prozent. Das vierte Feld wird schließlich von den Wirtschaftsbereichen charakterisiert, die keine relevante Größe im Wirtschaftsspektrum darstellen und gleichzeitig ein nur unterdurchschnittliches Wachstum aufweisen. Diese "Absteiger" entstehen aus gescheiterten Aufsteigern oder der weiteren Entwicklung der Basis und haben in Wuppertal einen Anteil von 8,5 Prozent (vgl. auch Tab. 1).

Im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen bzw. einigen ausgewählten Städten gleicher Größe zeigt sich, dass Wuppertal über eine mittlere Entwicklungsposition verfügt. Während für Nordrhein-Westfalen mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze dem dynamischen Bereich zugeordnet werden kann (= 54,2 Prozent), kann die Stadt Wuppertal 41,4 Prozent ihrer Arbeitsplätze diesem Bereich zuordnen.

Tab. 1: Position ausgewählter Städte (1980 bis '98)

	Stadt Wuppertal	Stadt Bochum	Stadt Bielefeld	Stadt Bonn	NRW
Aufsteiger unwichtige, aber expandierende Wirtschaftsbereiche	18,0 %	3,6 %	3,5 %	10,8 %	12,8 %
Stars wichtige dynamische Wirtschaftsbereiche	23,4 %	29,2 %	31,1 %	47,6 %	41,4 %
Basis wichtige, stagnierende Wirtschaftsbereiche	50,0 %	47,8 %	47,2 %	29,1 %	31,7 %
Absteiger unwichtige, schrumpfende Wirtschaftsbereiche	8,5 %	19,5 %	18,2 %	12,4 %	13,9 %

Quelle: Planquadrat Dortmund 2003

Die Städte Bochum und Bielefeld zeigen eine deutlich geringere Dynamik. Sie können nur ein Drittel der Arbeitsplätze in diesem Bereich positionieren. Eine Ausnahme ist die Stadt Bonn, die mit fast 60 Prozent der Arbeitsplätze in den beiden dynamischen Bereichen eine sehr gute Position aufweist und auch im Vergleich zum Land einen hohen Rang behauptet.



Die Städte Wuppertal, Bochum und Bielefeld weisen auch im Bereich der Basis ein vergleichbares Profil auf. Jeweils ist der dominierende Bereich das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Nur die Stadt Bonn macht - angesichts ihrer Wirtschaftsgeschichte - wieder eine Ausnahme. Sie positioniert zwar ebenfalls das Verarbeitende Gewerbe im Basisbereich, dieses ist aber sehr klein und weist nicht das Gewicht an der Gesamtwirtschaft auf wie in den anderen Städten.

Auf der Basis des Portfolios einer lokalen Wirtschaft lässt sich eine Einschätzung der Entwicklung vornehmen. Die Tab. 2 zeigt dies für den Arbeitsmarkt, die allgemeinen Investitionen und für die Gewerbeflächen- und Standortnachfrage der Unternehmen.

Unternehmen, die man der Aufsteigergruppe zuordnen kann, sind meist klein, aber sie zeigen ein überdurchschnittliches Wachstum. Eine derartige Situation löst eine entsprechende Nachfrage auf dem Arbeits- und/oder Grundstücksmarkt aus.

Tab. 2: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio

	Aufsteiger	Star	Basis	Absteiger
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung	hohe Nachfrage nach Arbeitskräften	geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage
Investitionen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz
Gewerbeflächen- bzw. Standortnachfrage	geringe quantitative Nachfrage vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen, Untervermietung, Grundstücksteilung, Brache

Quelle: Planquadrat Dortmund 2003

Die Gruppe der stagnierenden und schrumpfenden Wirtschaftsbereiche wird im Vergleich zu den beiden expandierenden Gruppen nur im geringen Umfang investieren. Die Absteiger werden zum Beispiel Gewerbefläche zur Untermiete oder zum Verkauf anbieten.

Die Analyse wurde auf einem hohen Aggregationsniveau⁹ vorgenommen, so dass zur Nachfragebestimmung dieses Ergebnis nur als Disposition bzw. Investitionsneigung der Wuppertaler Unternehmen im keynesianischen Sinne gelten kann.

⁹ Eine Differenzierung des Verarbeitenden Gewerbes wird zeigen, dass auch einige Branchen der Warenproduktion in Wuppertal wachsen, da das Verarbeitende Gewerbe nur einen "Durchschnitt" darstellt. Eine differenzierte Analyse wird aber die stagnierende Position nicht grundsätzlich in Frage stellen.



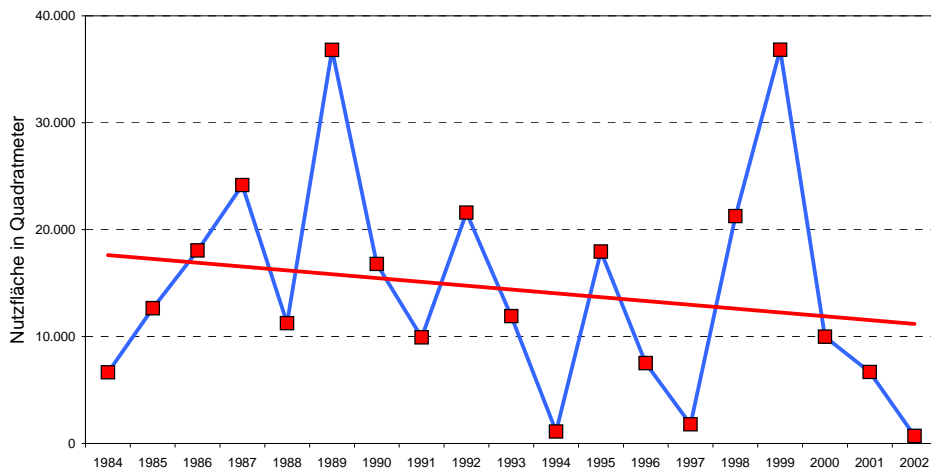
Vor diesem Hintergrund kann man feststellen, dass etwa 41,4 Prozent der Arbeitsplätze in Wuppertal dem expansiven Bereich zu zuordnen sind. Auf diese Gruppe wird sich die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen konzentrieren. Angesichts der gegebenen Dienstleistungsdominanz werden vor allem Büroflächen nachgefragt. Gewerbefläche im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung werden – angesichts der Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes, der Bauwirtschaft und des Verkehrsbereich mit geringerer Intensität nachgefragt werden.

Analyse der Baufertigstellungsstatistik

Eine konkretere Annäherung an die mögliche Nachfrage gewerblicher Bauflächen erfolgt durch die Auswertung der Baufertigstellungsstatistik. In dieser Statistik werden alle erstellten Gebäude, ihre Nutzfläche und vor der Statistikreform (1995) auch die Grundstücksgröße erfasst¹⁰.

Abb. 8

Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden
Basis: Baufertigstellungsstatistik



Quelle: Planquadrat Dortmund 2003 - Daten: LDS Düsseldorf 2003

¹⁰ Diese Statistik ist nicht ohne Einschränkungen. In ihr werden zum Beispiel die Flächen für Fabrik- und Werkstattgebäude nach dem Schwerpunktprinzip erfasst. Das heißt, Werkstattflächen im Zusammenhang mit einem Wohn- und Geschäftshaus werden, wenn die übrigen Nutzungen überwiegen, vernachlässigt. Allerdings ist dieser Fehler nicht besonderes relevant, da diese Flächen insgesamt sehr gering sind und kaum Einfluss auf das Gesamtergebnis haben.



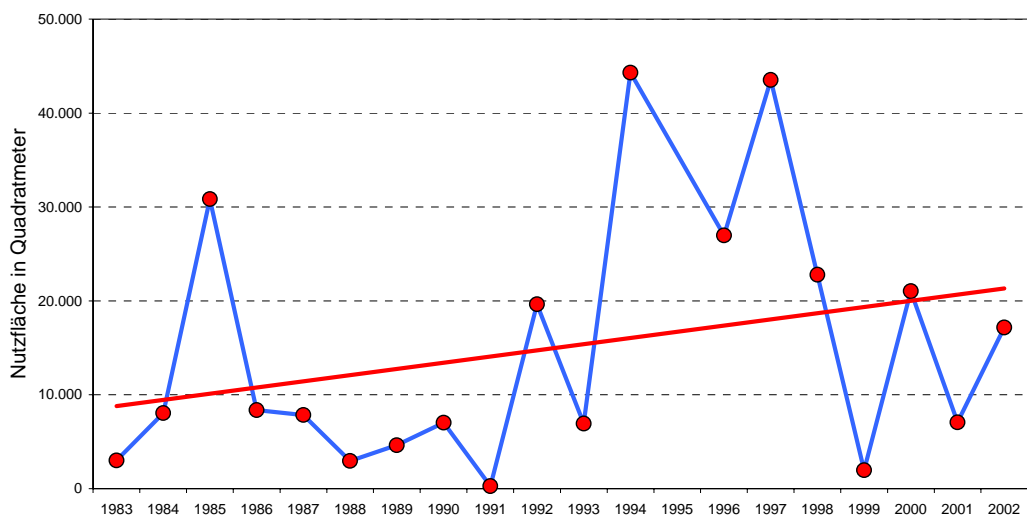
Die Abb. 8 zeigt die erstellte Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden. In den letzten 20 Jahren wurden zwischen ca. 35.000 m² und nur wenigen hundert Quadratmetern Nutzfläche in Werkstatt- und Fabrikgebäuden im Jahr errichtet. Im Mittel waren dies im Untersuchungszeitraum 14.600 m² im Jahr bei einem Vertrauensintervall¹¹ von 10.200 m² bis 18.900 m². Der in Abb. 8 dargestellte Trend der sinkenden Nachfrage im Verarbeitenden Gewerbe kann auch angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Strukturwandel, Portfolio-Analyse) als realer Nachfragerückgang der Wuppertaler Unternehmen bewertet werden.

Für Büro- und Dienstleistungsflächen zeigt die Datenanalyse entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektive eine steigende Nachfrage (vgl. Abb. 9). Zu Beginn des Untersuchungszeitraumes (1984) wurden fast 10.000 m²/Jahr in Wuppertal errichtet und rund zwanzig Jahre später wurden mehr als 20.000 m² Nutzfläche/Jahr in Wuppertal realisiert. Auch diese Entwicklung ist von ausgeprägten konjunkturellen Ausschlägen gekennzeichnet. Die maximale Büroflächenproduktion betrug fast 45.000 m² Nutzfläche im Jahr und ebenso lassen sich Jahre mit nur wenigen hundert Quadratmetern nachweisen.

Abb. 9

Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden

Basis: Baufertigstellungsstatistik



Quelle: Planquadrat Dortmund 2003 - Daten: LDS Düsseldorf 2003

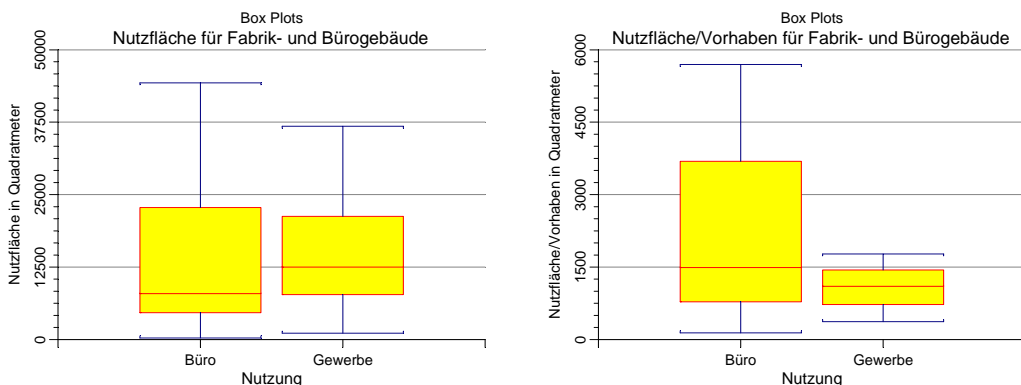
¹¹ Das hier gewählte Vertrauensintervall gibt an, dass auf Basis der verfügbaren Zeitreihe mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent alle Jahreswerte in das angegebene Intervall fallen.



Das durchschnittliche Jahresvolumen im Untersuchungszeitraum betrug fast 15.000 m² bei einem Vertrauensintervall von 8.500 m² bis 21.500 m². Wertet man die beiden statistischen Reihen für Fabrik- und Werkstattflächen sowie Büroflächen in einem Box-Plot-Diagramm aus, dann ergeben sich weitere Hinweise auf eine moderate Nachfrage für Flächen im Sinne der § 8 und 9 Baunutzungsverordnung und eine - parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung - expansive Büroflächensituation. Die Abb. 10 stellt die Nutzfläche je Jahr (linke Darstellung) und die Nutzfläche je Vorhaben (rechte Darstellung) dar. Das Diagramm zeigt mit der Unter- und Oberseite der Box jeweils den 25- und 75-Prozent-Anteil der Nachfrage. Die Mittellinie stellt den 50-Prozent-Anteil dar. Die beiden weiteren Begrenzungen umfassen den 5- und 95-Prozent-Anteil. Zu erkennen ist, dass die Gewerbeflächenproduktion pro Jahr in der Hälfte der Fälle die 12.500 m²-Grenze nicht überschreiten und für die Büroflächen in der Hälfte der Fälle (Mittellinie der Box) die 8.000 m² Grenze gilt.

Entsprechend der Zeitreihendarstellung (in Abb. 8 und Abb. 9) sind die Untergrenzen beinahe Null und die Obergrenzen liegen bei 37.500 m² und 45.000 m². Das zweite Diagramm lässt erkennen, dass die Fläche je Vorhaben bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden in 50 Prozent der Fälle 1.100 m² beträgt. Die Symmetrie dieser Box und die vergleichsweise geringe Größe deuten an, dass die einzelnen Vorhaben untereinander keine großen Unterschiede aufweisen. Für Büroflächen liegt der 50-Prozent-Anteil bei 1.500 m² und die unsymmetrische Box verweist entsprechend auf die sehr unterschiedlichen Größenordnungen der Investitionen.

Abb. 10



Quelle: Planquadrat Dortmund 2003 - Daten: LDS Düsseldorf 2003

Die kurze Analyse der Baufertigstellungsstatistik zeigt, dass die Entwicklung der Bautätigkeit mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung korreliert. Die



Zahl der Beschäftigten in den Unternehmen der Warenproduktion (Verarbeitendes Gewerbe) geht zurück und gleichzeitig lässt sich beobachten, dass auch die Nutzflächen in neu errichteten Fabrik- und Werkstattgebäuden geringer wird. Die Analyse der Größe je Vorhaben weist darauf hin, dass vor allem kleine und mittlere Unternehmen bauliche Investitionen vornehmen. Zieht man Ergebnisse aus anderen Städten und anderen Untersuchungen heran, kann man davon ausgehen, dass dies Investitionen von Unternehmen sind, die sich im Portfolio den "Aufsteigern" und den "Stars" zuordnen lassen. Die Aktivitäten im Bereich Bürofläche zeigen ein höheres Investitionsniveau und ebenfalls eine deutliche Verbindung mit dem Anstieg der Dienstleistungen.

Angesichts dieser Ausgangslage würde man prognostisch auf der sicheren Seite, wenn man das Volumen des letzten Jahrzehnts als Anhaltspunkt für den künftigen Bedarf bzw. die künftige Nachfrage unterstellen würde. Seite 19, Abs. 2

Die neuen Flächen finden eine Nachfrage, wenn sie im Wettbewerb über die günstigeren Standorteigenschaften verfügen. Gleichzeitig weist der regionalökonomische Hintergrund darauf hin, dass mit einer Vermarktungs- und Entwicklungszeit von mehr als einem Jahrzehnt gerechnet werden muss.

Schätzt man die Nachfrage für den Standort der Generaloberst Hoepner Kaserne ab, dann ergeben sich folgende Größenordnungen: Für das Verarbeitende Gewerbe wird die Nachfrage das langjährige Mittel von ca. 1,5 ha nicht überschreiten. In Abhängigkeit zu alternativen Angeboten (Brachen, Mietflächen oder neuen zusätzlichen Gewerbegebieten wird die wahrscheinliche Nachfrage etwas mehr als 1 ha/a betragen. Für die Büroflächen wird das insgesamt große Standortvolumen im Talraum die Nachfrage stark bestimmen. Angesichts des günstigen Standortprofils (siehe weiter unten) ist hier mit einer Nachfrage in der Größenordnung von etwa 0,5 ha/a zu rechnen.

Die Generaloberst Hoepner Kaserne im Standort-Wettbewerb

Die Untersuchung zum Flächenbedarf hatte ergeben, dass die Gesamtnachfrage für die Entwicklung als Gewerbestandort möglich ist, wenn sich das Areal der Generaloberst Hoepner Kaserne als wettbewerbsfähig erweist.

In vielen Untersuchungen wurde belegt, dass der größte Anteil der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen aus endogenen Entwicklungsprozessen resultiert. Diese Nachfrage wird in Form von innerstädtischen Verlagerungen realisiert. Damit ist die wichtigste Nachfragergruppe der Flächen, Wuppertaler Unternehmen, die aus Gründen des Wachstums oder des technischen Wandels neuer Standorte bedürfen, identifiziert. Der Anteil der Neuansiedlungen beträgt in dicht



besiedelten Regionen und Stadträumen selten mehr als 10 Prozent¹². Die übrigen Flächennachfrager sind Neuansiedlungen zum Beispiel aus benachbarten Kommunen sowie in Einzelfällen Neugründungen¹³. Unternehmen, die verlagern, suchen ihren neuen Standort bevorzugt im Einzugsgebiet ihrer wichtigsten Arbeitskräfte. Die Faktoren wie Lohnkosten, Förderung oder günstigere Marktgebiete spielen, von Einzelfällen abgesehen, in der Regel keine Rolle. Hinzu kommt, dass diese in Mitteleuropa überall ähnlich sind und ein Standort mit deutlich anderen Konditionen schon in Osteuropa oder in Südost-Asien liegt. Die Praxis zeigt, dass die durchschnittliche Wanderungsdistanz der Betriebe zwischen 7 und 20 km liegt.

¹² Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Industriebetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1982 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11); Bade, F.-J.: Die Mobilität von Industriebetrieben. Theoretische und empirische Befunde zu den sektoralen und räumlichen Besonderheiten der Neuansiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland., Berlin 1978 (WZB-discussion-Paper IIM/78-2), Bauer, M./Bonny, Schupp, R.: Struktur und Wirkung der kommunalen Wirtschaftsförderung in Solingen. In: RaumPlanung 36, 1987, S. 16 - 23; Der Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung (Hg.): Die Standortwahl der Industriebetriebe in der Bundesrepublik Deutschland und Berlin (West), Bonn verschiedene Jahrgänge (1955 - 1983)

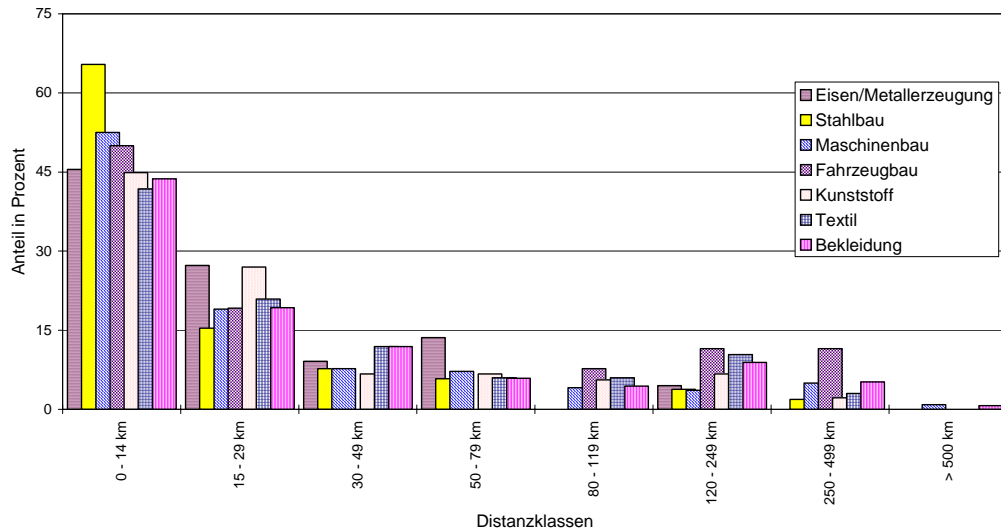
Eine andere Auffassung vertritt die Untersuchung der agiplan projectManagement: Entwicklung themenbezogener Gewerbeparks in Wuppertal. Mülheim 2003. Im Bericht sind leider keine Quellen genannt.

¹³ Der geringe Anteil der Neugründungen resultiert zum Teil aus der definitorischen Zuordnung. Eine echte Neugründung wird nur im Ausnahmefall mit der Gründung unmittelbar in Immobilien und Gebäude investieren. In der Regel beginnt der Start in Mietflächen (von der aufgelassenen Brache bis zum Gründerzentrum). Erst wenn das Unternehmen auf dem Markt Fuß gefasst hat, wird es in eigene Gebäude investieren, dann aber zählt ein solches Unternehmen zu den innerstädtischen Verlagerern.



Abb. 11

Mobilitätsdistanzen ausgewählter Wirtschaftszweige



Quelle: Planquadrat Dortmund

Die in Abb. 11 zusammengefassten Ergebnisse verschiedener Untersuchungen weisen nach, dass fast die Hälfte der Betriebe weniger als 14 km zurücklegt. In einer solchen Konstellation verlässt der Betrieb nur durch Zufall die Stammkommune. Gleichzeitig wird deutlich, dass eine Differenzierung nach Branchen nicht besteht. Selbst die Textil- oder die Bekleidungsindustrie zeigt ähnliche Wanderdistanzen wie der Maschinen- oder Fahrzeugbau.

Vor diesem Hintergrund ist die Lage der Generaloberst Hoepner Kaserne als günstig zu bezeichnen. Zu dem südlichen Talraum Wuppertals hat sie eine gute Lage und ist sowohl von Elberfeld als auch von Barmen gut erreichbar. Durch die Landstraße 419 verfügt der Standort auch im regionalen Erschließungsnetz über eine gute Position. Er ist über einen zum Teil autobahnähnlichen Zubringer unmittelbar mit der A 1 (Hamburg/Köln) verbunden. Für die Betriebe sind damit wichtige Standortvoraussetzungen der lokalen und regionalen Erreichbarkeit erfüllt.

In Bezug zum Wettbewerb mit anderen Standorten innerhalb von Wuppertal ist die Position des Areals ebenfalls als günstig zu bewerten. Die Distanz zu beiden alternativen neuen Gewerbegebieten "Kleine Höhe" an der Nordgrenze und "VohRang" an der Westgrenze Wuppertals ist relativ groß, so dass ein ungestörtes Einzugsgebiet besteht. Die Analyse der agiplan ProjectManagement zeigt zudem, dass die Generaloberst Hoepner Kaserne günstig zu den Standorten der metallver-



arbeitenden Industrie und Automotiv-Unternehmen positioniert ist¹⁴. Insgesamt verfügt der Standort "Generaloberst Hoepner Kaserne" über eine günstige Position.

Der Strukturwandel ist mit zwei besonderen Konsequenzen verbunden. Mit der zunehmenden Serviceorientierung der Unternehmen und der immer umfangreicheren Inkooperation von wissenschaftlichen Erkenntnissen in das Produkt wird die Produktqualität bzw. die Leistung "unsichtbar". Der Kunde kann nur noch in wenigen Fällen vorab die Leistungen des Unternehmen erkennen, da zum Beispiel die Qualität einer Drehbank nicht mehr von der Gestellqualität, dem Schneidstahl oder die Reparaturfreundlichkeit bestimmt wird, sondern von den per Software implementierten Eigenschaften wie automatischer Werkzeugwechsel, selbständige Warnungen vor Werkzeugverschleiß oder ähnliches. Auch zentrale Anforderungen wie Zuverlässigkeit, Wahrung der Qualitätstoleranz und ähnliches lassen sich nur indirekt wahrnehmen.

Diese "unsichtbaren" Dienstleistungen bzw. Leistungen dienstleistungsgeprägter Unternehmen bedürfen eines "Spiegels", der die Qualität und Leistung für den Kunden sichtbar macht. Ein solcher Spiegel ist der Standort bzw. eine qualitätvolle Gestaltung des eigenen Gebäudes bzw. Büros. Die Gestaltqualität zeigt dem Kunden, dass hier Kompetenz, Kreativität und Zuverlässigkeit erwartet werden können¹⁵. Auch gilt nach Innen, wer erstklassige Produkte/Leistungen erdenken und herstellen will, braucht eine Umgebung, die Kreativität und Motivation der Mitarbeiter fördert.

Diese baulichen und städtebaulichen Qualitäten werden auch "erforderlich", wenn man sich vergewissert, welche Nutzer einen Gewerbepark belegen. Die Auswertung in Abb. 12 zeigt, dass entsprechend dem Strukturwandel häufiger "Dienstleister" hier ihren Standort finden als Produktionsbetriebe.

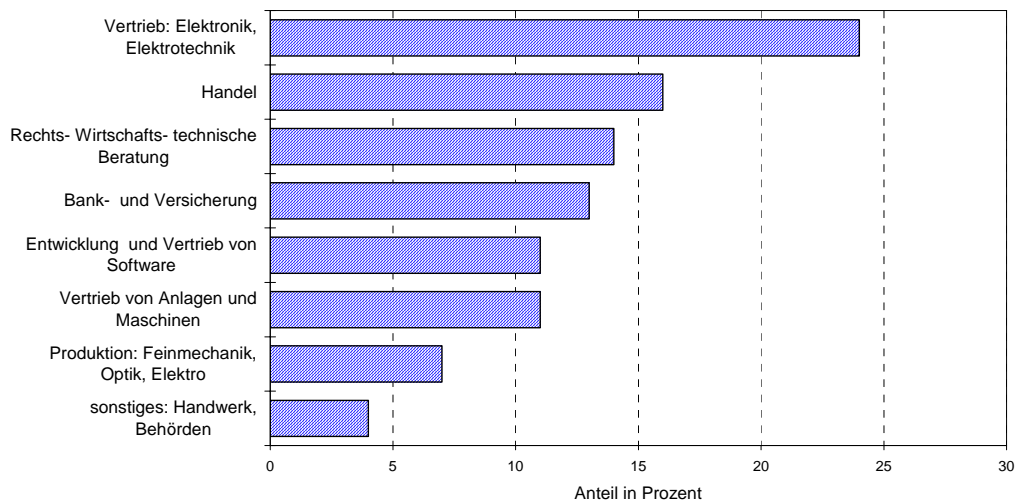
¹⁴ agiplan projectManagement; Entwicklung themenbezogener Gewerbeparks in Wuppertal. Mülheim 2003, S. 85

¹⁵ Vgl. Cooles Flair. Unternehmen bauen Fabriken, die nicht grau, sondern elegant aussehen - eine Show für den Kunden. In: Wirtschaftswoche 22, 2000, S. 211 - 213



Abb. 12

Wirtschaftsstrukturelle Gliederung in Technologie- und Gewerbeparks



Quelle: Planquadrat Dortmund 2003

Diese Entwicklung wird unterstützt durch die veränderte Personalstruktur. Die Unternehmen stehen nicht nur mittels ihrer Leistungen bzw. Produkte sondern auch um hoch qualifizierte Arbeitskräfte im nationalen und internationalen Wettbewerb. Entsprechend qualifizierten Ingenieure, Manager bzw. Experten steht der gesamte europäische Arbeitsmarkt zur Verfügung. Die Praxis zeigt, dass die regionale Qualität in Form von Schulen, Kulturangeboten, aber auch die konkrete Gestaltqualität des Arbeitsplatzes Einfluss auf die Rekrutierungserfolge hat.

Die zunehmende Bedeutung dieses Zusammenhangs macht die Entwicklung deutlich. In den 60er Jahren entfielen auf hundert Arbeitnehmer nur wenige Ingenieure bzw. Arbeitskräfte mit akademischer Ausbildung, sind dies heute ein Vielfaches¹⁶. Die Prognosen lassen erwarten, dass sich diese Entwicklung fortsetzt (vgl. Abb. 13).

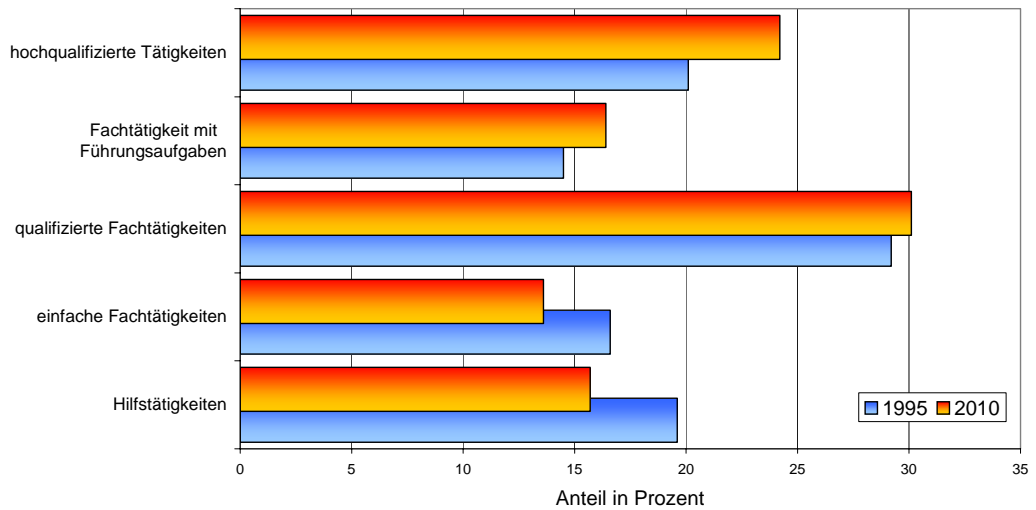
¹⁶ Bade, F.-J.: Funktionale Arbeitsteilung und regionale Beschäftigtenentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung 1986, S. 695 - 708; Bade, F.-J.: Regionale Beschäftigtenentwicklung und produktionsorientierte Dienstleistungen. Berlin 1987

Weidig, I./Hofer, P./Wolff, H.: Arbeitslandschaft der Zukunft. Qualitative Projektion der Tätigkeiten. Nürnberg 1998 (= Beiträge zur Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, Bd. 213); Weidig, I.: Sektoraler Strukturwandel und Beschäftigtenentwicklung. Arbeitslandschaft im Jahr 2010. In: Informationen zur Raumentwicklung 1999, S. 737 - 744



Abb. 13

Erwerbstätige nach Tätigkeitsniveau



Quelle: Weidig 1999

Unter beiden Aspekten verfügt der Standort Generaloberst Hoepner Kaserne über ein hohes Potenzial. Das landschaftliche Umfeld ist sehr reizvoll und gleichzeitig



besteht die Möglichkeit, sowohl in Bezug auf die vorhandenen Gebäude als auch bei einer modernen Bauweise die erforderlichen architektonischen Qualitäten zu realisieren¹⁷. Sehr einfach lässt sich dieser Zusammenhang mit einer Anzeige demonstrieren. Angeboten werden "Büros gegen schlechte Laune" und das gelingt nur, wenn eine entsprechende Qualität möglich ist oder geboten wird.

Auch für einen Büro- und Dienstleistungsstandort verfügt das Areal Generaloberst Hoepner Kaserne über eine Reihe positiver Standortfaktoren. Entscheidend ist hier, dass durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und den damit verbundenen städtebaulichen Wandel im Talraum

¹⁷ Für den Standort kann auf eine Reihe gelungener Beispiele in Wuppertal verwiesen werden: Das Areal der Wirtschaftsförderung und das Innovationszentrum waren ebenso wie das heute als Universität genutzte Gelände ehemals Kasernen.



Standorte für Büro- und Dienstleistungsflächen im größeren Umfang zur Verfügung stehen. Dies gilt vor allem für kleine Flächen mit 200 bis 800 m² Nutzfläche. Unter diesen Voraussetzungen kann man erwarten, dass der Standort der Generaloberst Hoepner Kaserne mit Einschränkungen für Büros- und Dienstleistungen attraktiv ist und als Angebot eine Nachfrage finden wird.

Als Resümee ist festzuhalten, dass die zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen angesichts des Strukturwandels verhalten sein wird. Allerdings zeigt der Standort Generaloberst Hoepner Kaserne eine Reihe von günstigen Standortfaktoren. Die lokale und regionale Erreichbarkeit ist gut und das Image und die Gestaltqualität können die Anforderungen der Betriebe erfüllen. Für die Büroflächen besteht ein größerer Wettbewerb innerhalb der Stadt, so dass die allgemein günstigen Entwicklungsbedingungen nicht voll wirksam werden können. Unter diesen Rahmenbedingungen ist aber trotz der Restriktionen eine erfolgreiche Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort zu erwarten. Die Einschränkungen ergeben in Verbindung mit der Größe des Areals einen Entwicklungszeitraum von zehn und mehr Jahren.



4. Städtebauliches Konzept

4.1 Restriktionen und Chancen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt für den Bereich der Generaloberst Hoepner Kaserne und der Standortverwaltung Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die Rechtsgrundlage hierfür ist § 37, Abs. 2 BauGB. Die nördlich des Kasernenareals und südlich der Parkstraße angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Westen des Gebietes grenzen eine Fläche für Versorgungsanlagen und eine Sonderbaufläche (Hornbach Baumarkt) an. Die vorhandene Kleingartenanlage im Norden und der Sportplatz im Osten sind als öffentliche Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung vorgesehen. Die weiteren umgebenden Flächen sind als Wald bzw. als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Bereich des Standortübungsplatzes sind zudem Flächen gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen unter Schutz gestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Großteil der Generaloberst Hoepner Kaserne allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bereich der Standortverwaltung sowie ein kleiner Teil des Kasernengeländes (Fläche nördlich des Sportplatzes) ist als Freiraum mit der Funktion regionaler Grünzug und einer sonstigen Zweckbindung ausgewiesen.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die vorgesehene Entwicklung des Geländes als gewerbliche Bauflächen ist somit parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Gebietsentwicklungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Vorgaben

Wie schon vorab beschrieben ist die angrenzende Nutzung im Norden des Untersuchungsgebietes und südlich der Parkstraße durch Wohnen geprägt. Die Parkstraße stellt hierbei jedoch eine starke räumliche Trennung von der Wohnnutzung im Süden dar. Die Pachtverträge der ebenfalls im Norden angrenzenden Kleingartenanlage sollen erhalten werden. Die Erschließung der Kleingärten erfolgt unabhängig von dem Kasernengelände über den Scharpenacker Weg.

Bei einer gewerblichen Folgenutzung des Geländes sind die ggf. notwendigen Einschränkungen durch die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen/Kleingarten) bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

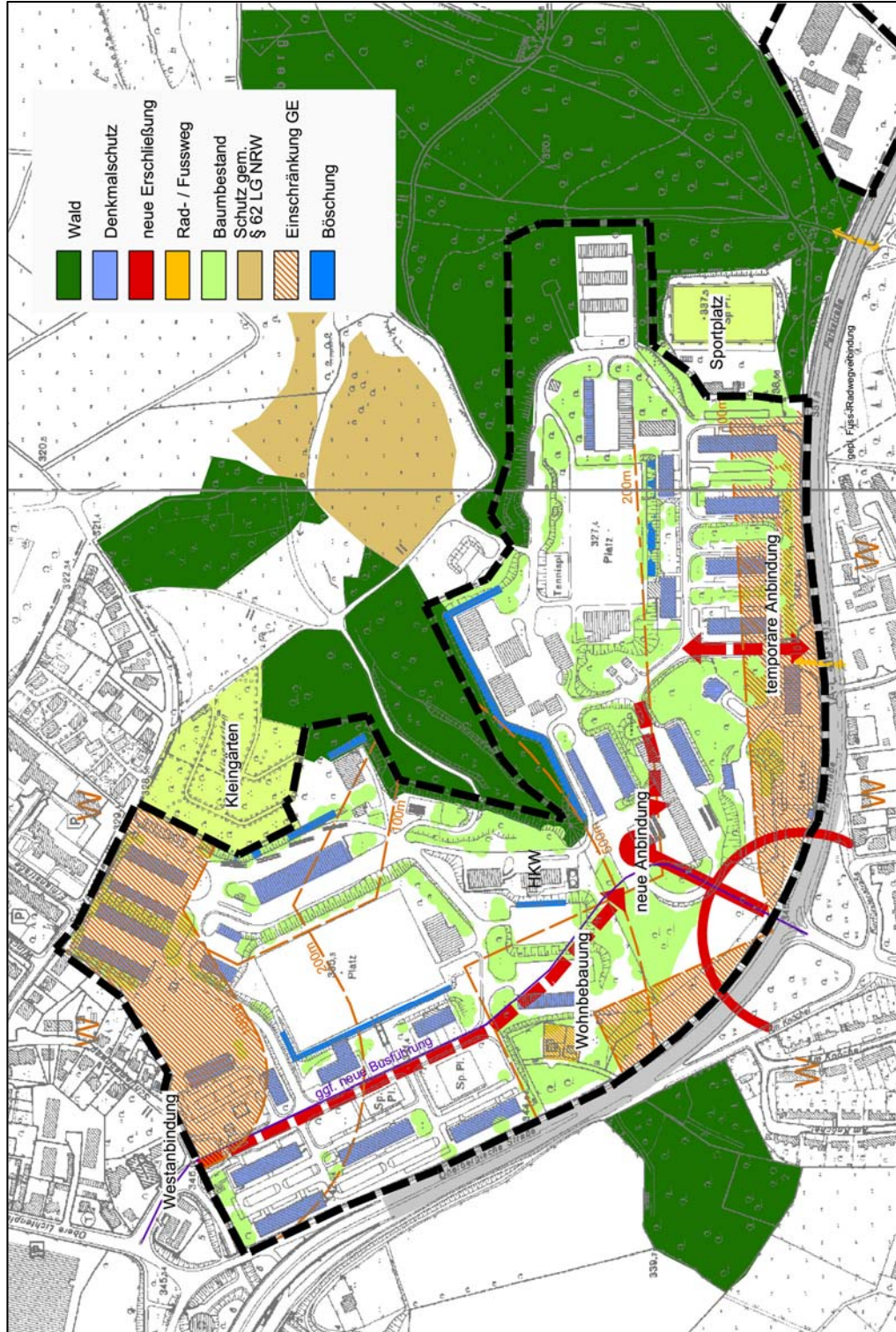


Abb. 14: Restriktionen/Potenziale



Der Sportplatz am südöstlichen Rand der Kaserne befindet sich im Eigentum des TSV Ronsdorf. Er ist von den Planungen nicht betroffen. Mit dem Ausbau der Landstraße 419 verliert er aber seine gegenwärtige Erschließung. Er wird ggf. an den Gewerbepark anzuschließen sein. Zusätzlich wird eine Reorganisation der Ver- und Entsorgung erforderlich sein. In welchem Umfang der Veranlasser (die Straßenbauverwaltung) oder andere Träger bzw. der Eigentümer den Aufwand tragen, wird von der konkreten Straßenplanung abhängig sein.

Die natürliche Topographie des Bergischen Landes ist im Bereich des Untersuchungsgebietes durch die Terrassierung der vorangegangenen militärischen Nutzung überformt. Die relativ steilen Böschungsbereiche im Norden bilden eine natürliche Gebietsgrenze zum freien Landschaftsraum (Standortübungsplatz).



Abb. 15: Geländeböschungen/Blick in den Freiraum

Vor allem der Südteil der Generaloberst Hoepner Kaserne ist durch alten Baumbestand geprägt. Zudem hat sich in dem relativ tiefen Kerbtal, im „Zwischenbereich“ der beiden Kasernenteile, ein umfangreicher Baumbestand entwickelt. Auch auf dem weiteren Gelände finden sich erhaltenswerte Einzelbäume. Bei einer Konkretisierung der Planung ist hier zunächst eine detaillierte Bestandserfassung und –bewertung notwendig, um die erhaltenswerten Bäume möglichst weitgehend bei der Entwicklung zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich des Nordteiles befinden sich zwei Wohngebäude, die derzeit von der Parkstraße erschlossen werden. Langfristig ist die Aufgabe der Wohnnutzung an dieser Stelle auch im Hinblick auf den vorgesehenen Ausbau der Landstraße 419 und der grundsätzlichen Entwicklungsabsicht der Fläche als Gewerbepark sinnvoll.

Im Plangebiet sind die Gebäude aus der Zeit der militärischen Nutzung noch vollständig vorhanden. Den beiden Kasernenteilen lag bei der Errichtung das gleiche Bauprogramm zugrunde. Wohn-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude sind zu-



sammen zur Parkstraße gruppiert. Exerzier-/Appellplatz und unterschiedliche Zweckbauten zur Unterbringung und Wartung militärischer Fahrzeuge und Geräte liegen im Hintergrund.



Abb. 16: angrenzende Wohnbebauung im Norden/Parkstraße

Die Mannschaftsgebäude der ehemaligen Diedenhofen-Kaserne (Teil Süd) liegen parallel aufgereiht und giebelständig zur Parkstraße. Das Stabsgebäude befindet sich an der Westseite des Haupttores, dem Offizierskasino gegenüber. Wirtschaftsgebäude und Kantine liegen nördlich der Mannschaftsgebäude und traufständig an der inneren Erschließungsstraße. Nördlich der Wirtschaftsgebäude erstreckt sich die Freifläche des Exerzierplatzes. Die Mannschaftsgebäude der Colmar-Kaserne (Teil Nord) liegen versetzt zueinander und traufständig an der Parkstraße. Die Südseite des Platzes am ehemaligen Haupttor (Schliemannweg), dessen Ost- und Westseite von Mannschaftsgebäuden gesäumt wird, nimmt traufständig das Stabsgebäude ein. Südlich vom Stabsgebäude, rechtwinklig zu diesem und parallel zu den Mannschaftsgebäuden liegen an einem Platz das Wirtschaftsgebäude und die Kantine Nord. Nordöstlich dieser Gebäude liegen der Exerzierplatz und dahinter die Zweckbauten. Die Hauptgebäude sowie auch ein großer Teil der Fahrzeughallen stammen überwiegend aus der Entstehungszeit der Kasernen in den 30er Jahren. Die Truppenunterkünfte und Stabsgebäude befinden sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand. Die Lkw-Hallen wurden dagegen schon länger nicht mehr gepflegt und sind entsprechend in einem sehr schlechten Zustand und nahezu abgängig.

Zur Kaserne im Südteil gehört zudem eine Villa, die um die Jahrhundertwende im bergischen Stil errichtet worden ist. Das sehr attraktive Gebäude, in dem sich ein repräsentatives Treppenhaus befindet, ist in einem guten baulichen Zustand und wurde als Offizierskasino genutzt. Das Gebäude steht mit der es umgebenden kleinen Parkanlage unter Denkmalschutz.



Auf dem Areal befindet sich eine zurzeit noch funktionsfähige Sporthalle. In einem Gewerbegebiet kann diese Halle nach allen Erfahrungen nicht erhalten werden. Die unterschiedlichen Ansprüche der gewerblichen Nutzung und des Sportbetriebs lassen Konflikte und gegenseitige Einschränkungen erwarten.

Bei der südöstlich der Kasernenfläche liegenden ehemaligen Standortverwaltung handelt sich um einen 1990 erstellten Gebäudekomplex mit Büro- und Magazinflächen, welcher über die Generaloberst Hoepner Kaserne entwässert und von dieser mit Leitungsmedien versorgt wird. Dieser Komplex ist in einem sehr guten Zustand. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2,1 ha.



Abb. 17: Unterkunftsgebäude für die Mannschaftsdienstgrade/Villa (Offizierskasino)

Der Standortübungsplatz im Norden der Generaloberst Hoepner Kaserne, der nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes der Machbarkeitsstudie ist, hat eine Größe von ca. 254 ha, je zur Hälfte Grünland auf den Hochlagen und Wald in den Bachtälern. In diesem Bereich liegen zudem Flächen, die gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NRW) unter Schutz stehen (s. Karte Restriktionen/Potenziale). Außerhalb der Übungszeiten der Bundeswehr steht bereits heute der Standortübungsplatz der Bevölkerung zur Erholung offen. Besonders attraktiv ist der Scharpenacker Weg, der als Höhenweg weite Blicke in das Bergische Land ermöglicht.

Besondere Potenziale für eine künftige Entwicklung des Geländes liegen vor allem in folgenden Punkten:

- Das Gelände verfügt über eine – vor allem nach erfolgtem Ausbau der Landstraße 418 und Landstraße 419 – sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.
- Durch die bestehende Terrassierung ist die Fläche bereits in ihrem heutigen Zustand gut gewerblich nutzbar.



- Gleichzeitig weist das Kasernengelände im Bereich der Kompaniegebäude und durch die Vernetzung mit dem Landschaftsraum eine hohe Attraktivität auf.

Verkehrsplanung

Die Oberbergische Straße und die Parkstraße, die das Untersuchungsgebiet begrenzen, stellen ein Teilstück der Landstraße 419 dar. Die Landstraße 419 ist bereits zum großen Teil als Verbindung zwischen der A 1 und der A 46 ausgebaut. Im Bereich der Kaserne stellt sie jedoch noch eine Engstelle dar. Durch einen Aus-/Umbau der Parkstraße soll diese Engstelle aufgehoben werden. Zielsetzung ist ein Ausbau mit kreuzungsfreien Knotenpunkten. Der gegenwärtige Planungsstand des Landesbetriebes Straßen NRW sieht einen 4-streifigen Ausbau mit einem größeren Kurvenradius vor, so dass sich die Trasse in den Bereich der Kaserne hineinschiebt (s. auch Kap. 4 Verkehrliche Anbindung, S. 46).

Ver- und Entsorgung

Aus dem Jahr 1997 liegt eine Kanalzustandsbewertung für das Kasernenareal vor, die den Zustand des Entwässerungssystems als sehr schlecht beurteilt. Die Einleitungsgenehmigung in das öffentliche Kanalnetz ist zurzeit nur provisorisch erteilt worden. Im Rahmen einer zivilen Nutzung wird seitens der Stadt Wuppertal ein Trennsystem gefordert, das auch mittelfristig wirtschaftlicher ist als das vorhandene Mischsystem. Durch die angestrebte Nutzung der vorhandenen Erschließungstrassen wird sich allerdings das übliche Muldensystem für die Regenwasserableitung nicht realisieren lassen. Vor diesem Hintergrund ist mit Flächenansprüchen für Rückhalteanlagen im Bereich des Standortübungsplatzes Scharpenacker Busch zu rechnen.

Als Grundlage für konkretere Planungen und zur Abschätzung der notwendigen Kosten ist als nächster Schritt eine Entwässerungsstudie erforderlich.

Die Wärmeversorgung der Liegenschaft erfolgt derzeit über eine auf dem Gelände befindliche Heizanlage. Als Energieträger wird Gas verwendet. Zusätzlich kommt in Spitzenzeiten Öl zur Verwendung, welches ebenfalls auf der Liegenschaft gelagert wird. Die Brenner sind für beide Feuerungsarten ausgelegt. Die Kapazität der Heizanlage beträgt 11 MW. Mit dieser Leistung kann überschlägig betrachtet auch eine spätere zivile Nutzung versorgt werden. Die Heizlast der Unterkunftsgebäude wird durch eine Zentrale Leittechnik (ZLT) gesteuert.



Dieses Heizwerk ist – wenn man von den skizzierten technischen Möglichkeiten absieht - mit einer zivilen Nutzung des Geländes nicht kompatibel. Der notwendige Zwangsanschluss der Unternehmen bei einer gemeinsamen Wärmeversorgung führt nach allen Erfahrungen zu Konflikten, da die Interessen und Anforderungen in einem Gewerbegebiet außerordentlich unterschiedlich sind.

Altlasten/Sanierung

Hinsichtlich potenzieller Altlasten und dadurch ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen liegen keine Unterlagen vor, so dass zu diesem Punkt keine Aussagen getroffen werden können.

Denkmalschutz

Der Landschaftsverband Rheinland/das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat mit Gutachten vom 20.12.2002 eine Unterschutzstellung der Kaserne einschließlich aller Gebäude und Hallen aus der Erbauungszeit, Wege, Mauern und Plätze bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung) beantragt. Die Generaloberst Hoepner Kaserne wird als erhaltenswert aus wissenschaftlichen, insbesondere architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen als anschauliches, weitgehend original erhaltenes Beispiel einer Heereskaserne aus der Zeit des Nationalsozialismus in zeittypischer, normierter Ausformung gesehen. Nach Auffassung des Landschaftsverbandes Rheinland/Rheinischen Amtes für Denkmalpflege ist die Generaloberst Hoepner Kaserne ein Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW).

Die um die Jahrhundertwende im bergischen Stil errichtete Villa im Südteil des Kasernenareals steht bereits mit der sie umgebenden Parkanlage unter Denkmalschutz.

Am 06. März 2003 hat auf Einladung der Stadt Wuppertal ein Gesprächstermin mit allen Beteiligten (Stadtentwicklungsplanung, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft, Untere Denkmalbehörde Stadt Wuppertal, Bezirksregierung als Untere (zuständig für Bundeseigentum) und Obere (Verfahren Unterschutzstellung) Denkmalbehörde, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Wirtschaftsförderung, g.e.b.b., Büro Planquadrat Dortmund) stattgefunden, bei dem die unterschiedlichen Positionen ausgetauscht worden sind. Ein gemeinsamer Ortstermin fand am 09. Juli 2003 statt.

Inzwischen besteht die konkrete Forderung die westlichen Kompaniegebäude des südlichen Kasernenteils unter Schutz zu stellen. Für den nördlichen Kasernenteil liegt derzeit noch kein Aussage vor.



Übersicht Bestandsgebäude

Nr.	Name	Grund- fläche m ²	Vollge- schosse	BGF m ²	Höhe m	Volumen m ³
1	Stabsgebäude Süd*	850	3	2550	18	15300
1a/26	Offiziersheim*	300	2	600	14	4200
2	Unterkunftsgebäude Süd*	1250	3	3750	19	23750
3	Unterkunftsgebäude Süd*	1250	3	3750	19	23750
4	Unterkunftsgebäude Süd*	1250	3	3750	19	23750
5	Unterkunftsgebäude Süd*	1350	3	4050	19	25650
6	Wirtschaftsgebäude Süd*	700	2	1400	16	11200
7	Kantine Süd/Unteroffiziersheim*	1000	2	2000	16	16000
8	Unterkunftsgebäude ²⁾	600			5	3000
9	Pflegehalle für Privatfahr- zeuge*	250	1	250	8	2000
10	Kraftfahrzeughalle Süd*	1000	1	1000	5	5000
11	Stahlbetonhalle (2 Ebenen) ²⁾	1950			5	9750
12	Kraftfahrzeughalle Süd*	1000	1	1000	5	5000
13	Kraftfahrzeughalle Süd*	750	1	750	5	3750
14	Kraftfahrzeughalle Süd*	750	1	750	7	5250
15	Halle ²⁾	1050			5	5250
19	Funktionsgebäude, unterir- disch ²⁾	150			5	750
20	Sporthalle ²⁾	1200			5	6000
21	Halle mit Keller ²⁾	600			5	3000
27	Bürogebäude ²⁾	650			5	3250
28	Bürogebäude ²⁾	650			5	3250
29	Bürogebäude ²⁾	650			5	3250
33	Instandsetzungshalle ²⁾	200			5	1000
34	Instandsetzungshalle ²⁾	850			5	4250
35	Instandsetzungshalle ²⁾	600			5	3000
36	Instandsetzungshalle ²⁾	850			5	4250
40	Heizentrale ²⁾	700			5	3500
41	Kammergebäude ²⁾	650			5	3250
42	Schutzdach Nord*	900	1	900	5	4500
43	Sporthalle ²⁾	1150			5	5750
45	Fernmeldebunker ²⁾	800			5	4000
46	Ausbildungshalle Nord*	750	2	1500	7	5250
auch 46		1850	2	3700	10	18500
47	Kantine Nord*	650	2	1300	9	5850



Nr.	Name	Grund- fläche m ²	Vollge- schosse	BGF m ²	Höhe m	Volumen m ³
48	<i>Unterkunftsgebäude Nord*¹⁾</i>	1250	3	3750	19	23750
49	<i>Unterkunftsgebäude Nord*¹⁾</i>	1350	3	4050	19	25650
50	<i>Wirtschaftsgebäude Nord*</i>	950	2	1900	10	9500
51	<i>Stabsgebäude Nord*¹⁾</i>	500	2	1000	14	7000
52	<i>Unterkunftsgebäude Nord*¹⁾</i>	800	3	2400	18	14400
53	Wache Nord ²⁾	100			5	500
Nr.	Name	Grund- fläche m ²	Vollge- schosse	BGF m ²	Höhe m	Volumen m ³
55	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	1200	1	1200	6	7200
56	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	1200	1	1200	6	7200
57	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	750	1	750	6	4500
58	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	1050	1	1050	6	6300
59	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	700	1	700	6	4200
60	<i>Kraftfahrzeughalle Nord*</i>	250	1	250	8	2000
65	<i>Unterkunftsgebäude Nord*¹⁾</i>	1250	3	3750	19	23750
66	<i>Unterkunftsgebäude Nord*¹⁾</i>	1250	3	3750	19	23750
67	Stabsgebäude Nord ²⁾	400			5	2000
Summe		42150		58750		426900

¹⁾ keine Angaben /Annahmen entsprechend Gebäude Süd

²⁾ pauschale Annahme Gebäudehöhe 5m

*kursiv** = Denkmalschutz

- Quellen: 1. Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten des Landschaftsverbandes Rheinland/Rheinisches Amt für Denkmalpflege vom 01.08.2002, 20.12.2002
 2. Planunterlagen Finanzbauamt Mühlheim/Ruhr; Finanzbauamt Düsseldorf
 3. Katastergrundlage der Stadt Wuppertal
 4. Vorbestandsaufnahme der g.e.b.b.



4.2 Entwicklungsszenarien

Nach der Bestandsaufnahme mit einer Einschätzung und Bewertung der Rahmenbedingungen wurden zunächst verschiedene Entwicklungsszenarien entwickelt, um die grundsätzliche Zielsetzung herauszuarbeiten bzw. zu überprüfen. Anhand der vorangegangenen Analyse der Restriktionen und Potenziale des Gebietes wurden vorab folgende Grundsätze für alle Szenarien aufgestellt:

- **prinzipielle Orientierung an der vorhandenen Erschließung**
Die Beibehaltung des vorhandenen Erschließungsnetzes ermöglicht einen flexiblen Umgang mit dem Bestand und enthält die Chance einer kurzfristigen Vermarktung von Teilbereichen oder für Zwischennutzungen.
- **Anbindungsoption für den Knotenpunkt Staubenthaler Straße**
Langfristig ist der Ausbau der L 419 und in diesem Zusammenhang auch eine Erschließung des Areals von dem Knotenpunkt Staubenthaler Straße vorgesehen. Die Flächen für diesen Ausbau müssen daher als Vorgabe zugrunde gelegt und können über einen längeren Zeitraum nicht genutzt werden.
- **Erhalt der Villa mit dem umgebenden Baumbestand**
Die attraktive Villa ist bereits ein eingetragenes Denkmal und bildet mit dem umgebenden Baumbestand ein Potenzial, welches positiv zur Imagebildung und Vermarktung genutzt werden kann.
- **langfristige Aufgabe der vorhandenen Wohnnutzung/Überplanung**
Im Hinblick auf die künftige Entwicklungszielrichtung, den vorgesehenen Ausbau der L 419 sowie die derzeit ungünstige Erschließungssituation ist der Erhalt der beiden Wohngebäude an der Parkstraße langfristig nicht sinnvoll.
- **keine Aussagen zu Umnutzung/Erhalt der unter Schutz gestellten Gebäude**
Konkrete Aussagen zu einer Erhaltung/Umnutzung der Bestandsgebäude werden auf der strukturellen Diskussionsebene der Szenarien noch nicht getroffen.

Entwicklungsszenario A „Gewerbe“

Der Entwicklungsszenario "Gewerbe" beschreibt eine maximale Ausnutzung des Kasernenareals für eine auf das Verarbeitende Gewerbe ausgerichtete Ansiedlung. Die bereits vorhandene Trassierung des Geländes mit den beiden großen Exerzierplätzen und den Bereichen mit den LKW-Hallen bietet hierfür - angesichts der sonst schwierigen topographischen Verhältnisse für Gewerbeansiedlungen in der



bergischen Region - gute Voraussetzungen. Wie weiter unten noch exemplarisch aufgezeigt wird, können hier gut ausnutzbare Gewerbegrundstücke mit orthogonalen Grundstückszuschnitten in marktgängigen Grundstücksgrößen gebildet werden.

Dies gilt grundsätzlich auch für den Bereich der Kompanie- und Stabsgebäude. Die vorhandene Gebäudesubstanz der Kompanie- und Stabsgebäude ist aufgrund des divergierenden Nutzungsanspruchs an die Gebäude für eine produzierende Gewerbenutzung nicht geeignet.

Das vorhandene interne Erschließungsnetz mit den beiden Erschließungsringen wird - mit geringen Anpassungen - beibehalten. Hiermit ist auch künftig eine gute Erschließungsqualität des Gesamtgebietes gewährleistet. Das Szenario zeigt weiterhin die künftige Anbindung des Gesamtareals an die L 419 Oberbergische Straße/Parkstraße unter Beachtung der vorliegenden Vorentwurfsplanung des Landesbetriebes Straßen NRW auf. Ausgehend von dem künftig kreuzungsfreien Knotenpunkt Landstraße 419/Staubenthaler Straße werden beide Gebietsteile über eine Mittelspange miteinander verbunden. Die Verknüpfung dieser Mittelspange mit dem neuen Knotenpunkt L 419/Staubenthaler Straße erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz und bildet die künftige Auftaktsituation des Gewerbeparks. Der heutige Anbindungspunkt "Süd" an der Parkstraße wird langfristig aufgegeben; bis zum Ausbau der L 419 dient er jedoch als Haupteinfahrt des Südteils. Der Anbindungspunkt am Schliemannweg erschließt den Nordteil und bleibt auch bei der weiteren Entwicklung erhalten.

Aufgrund der oben aufgezeigten siedlungsräumlichen Situation der beiden Kasernenareale in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung ergeben sich Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung (produzierendes Gewerbe). Im Nordwesten grenzt unmittelbar das Wohngebiet Schliemannweg/Scharpenacker Weg an. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten und unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist in diesem Bereich nur die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe möglich. Das Szenario geht daher für diesen Nahtstellenbereich primär von Dienstleistungsnutzungen als Übergangszone zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung aus. Auch im Süden grenzen Wohngebiete (Kurfürstenstraße/Zur Wolfskuhle) an, die zu Nutzungseinschränkungen für den geplanten Gewerbepark führen. Allerdings wird hier die Nahtstelle durch die L 419 geprägt, so dass keine unmittelbare Nachbarschaftssituation gegeben ist.

Das Szenario A "Gewerbe" beschreibt eine weitgehende Wiedernutzung der beiden Kasernenareale für eine gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt im Verarbeitenden Gewerbe und umfasst ca. 21 ha Nettobaufläche: Aufgrund des Ab-



standserfordernisses zur vorhandenen Wohnbebauung sind ca. 4,5 ha für eine Büro-/Dienstleistungsnutzung vorgesehen.

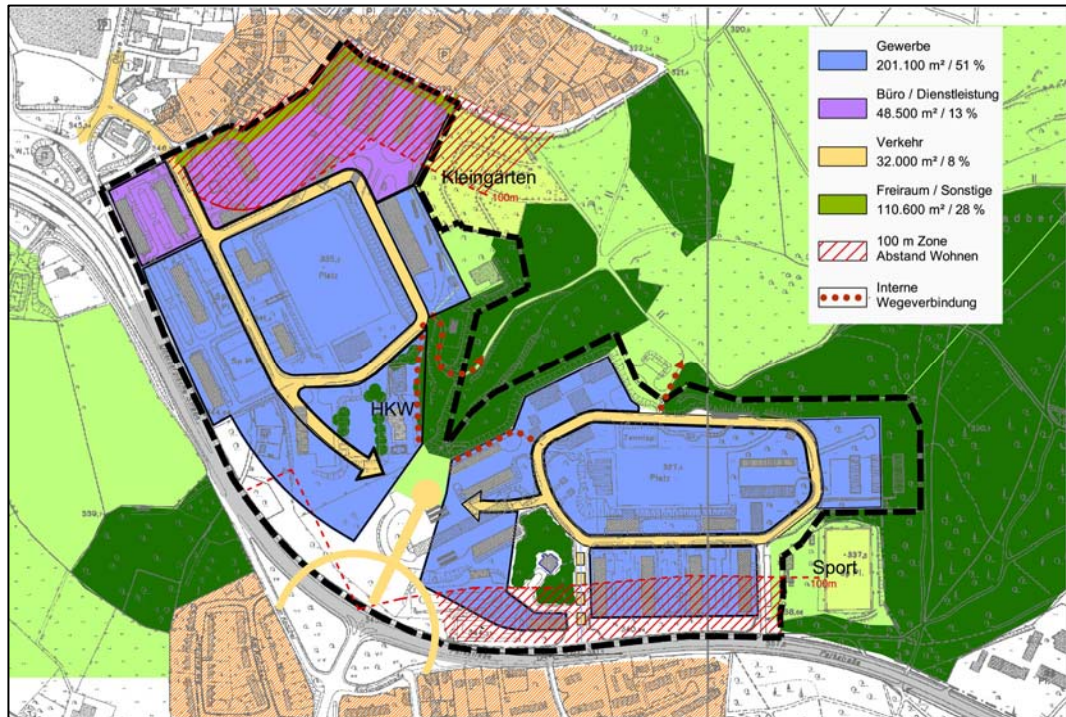


Abb. 19: Szenario A „Gewerbe“

Szenario B „Gewerbe/Dienstleistung“

Das Szenario B geht ebenfalls von der Umsetzung des im Masterplan "Gewerbestadt" formulierten Zieles einer primär produktionsorientierten Gewerbeansiedlung aus. Im Hinblick auf die gegebene siedlungs- und landschaftsräumliche Situation erfolgt jedoch für den Nordteil des Gesamtareals eine siedlungsstrukturelle Ausrichtung, die mit dem Begriff der großräumigen Nutzungsmischung umschrieben werden kann.

Ausgangspunkt der Überlegung ist die stärkere Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung im Bereich Schliemannweg/Scharpenacker Weg, die im Sinne einer Arrondierung im nördlichen Abschnitt des Kasernenareals weitergeführt wird. Das abgestufte Konzept der Nutzungsmischung sieht als Übergangsbereich eine Büro- und Dienstleistungsschiene und im westlichen Abschnitt, zwischen der Oberbergischen Straße und der vorhandenen Haupterschließungsachse, eine gewerbliche Nutzung vor, so dass der immissions-schützende Aspekt der Vermeidung po-



tenzieller Immissionskonflikte zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung Beachtung gefunden hat.

In der Flächenbilanz ergibt sich bei diesem Szenario eine Reduzierung der Gewerbeflächen (prod. Gewerbe) gegenüber Szenario A um 4,8 ha auf 15,3 ha. Die Büro- und Dienstleistungsschiene umfasst 3,4 ha, die Bruttobaufläche des Wohnbereiches beläuft sich auf 6,4 ha.

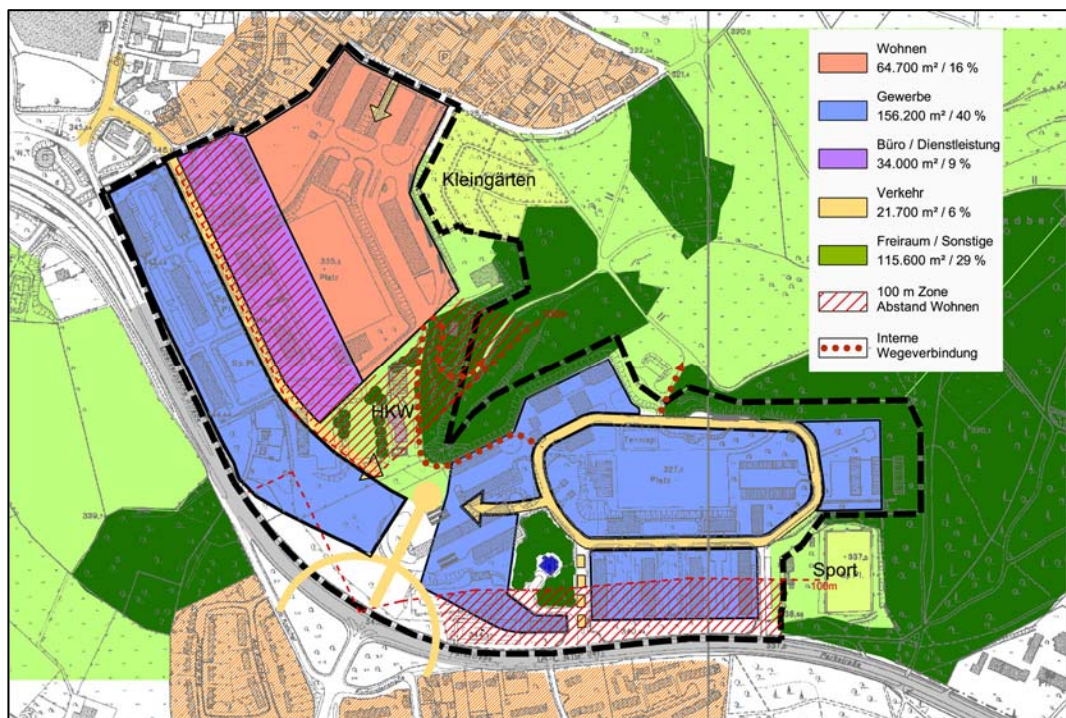


Abb. 20: Szenario B „Gewerbe/Nutzungsmischung“

Diskussion der Entwicklungsszenarien

Von der städtebaulichen Realisierungsfähigkeit beider Szenarien kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Das Entwicklungsszenario B zeichnet sich durch eine stärkere städtebauliche Integration des bisherigen "exterritorialen" Kasernengeländes in die umgebende, wohnbaulich geprägte Siedlungsstruktur aus. Die Lage dieses Wohnstandortes in Nachbarschaft und guter Zugänglichkeit zu dem großräumigen Landschaftsraum des ehemaligen Standortübungsplatzes Scharpenacker lässt eine hohe Standortattraktivität erkennen. Die im Szenario B vorgesehene Büro- und Dienstleistungsschiene entlang der Haupteerschließungsachse des nördlichen Kasernenareals stellt



eine eigenständige Adresse dar und bildet einen sinnvollen Übergang zu der gewerblichen Nutzung im südlichen Areal.

Der Grünzug des bewaldeten Siepenbereiches zwischen den beiden Kasernenarealen fungiert gleichzeitig als Abstandsfläche zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet, so dass der Trennungsgrundsatz Beachtung findet.

Unter Beachtung des übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zieles, das Areal der Generaloberst Hoepner Kaserne als profilierten Standort innerhalb der gesamtstädtischen Gewerbeparkstrategie mit der Schwerpunktbildung Automotive, Maschinen- und Werkzeugbau zu entwickeln, zeigt das Konzept der Nutzungsmischung auf der nördlichen Teilfläche jedoch deutlich Schwachstellen.

Im Hinblick auch auf gezielte überregionale Akquisitionsbemühungen verliert der Standort an Eindeutigkeit und Profil, da sich der Kern des Gewerbeparks auf die südliche Teilfläche beschränkt. Damit besteht die Gefahr, dass der Standort schon aufgrund des reduzierten Flächenpotenzials zu "schwach" wird und somit an Anziehungskraft für die ausgewählte Zielgruppe verliert. In praktischer Hinsicht ist anzuführen, dass gerade auch die nördliche Plateaufläche des Exerzierplatzes aufgrund der Flächengröße und der Ebene für die Ansiedlung produzierender Betriebe gut geeignet ist.

Eine der wesentlichen Beobachtungen der letzten Jahrzehnte ist die Tatsache, dass produzierende Unternehmen, die die Zielgruppe dieses Gewerbestandortes darstellen, ein Interesse an einer möglichst ungestörten Situation haben. Das heißt, Dienstleistungen oder Wohnnutzungen stellen sowohl eine Restriktion bezüglich der zulässigen Emissionen als auch einen Wettbewerber um Standorte dar. Die Gruppe der Dienstleister und dienstleistungsähnlichen Produktionen (Feinmechanik, Laborbetriebe, Einzelfertigung etc.) verdrängen ihrerseits (auch durch höhere Grundstückspreise) die reine Produktion. Vor diesem Hintergrund sind die Dienstleistungen auf die unvermeidliche Größenordnung zu begrenzen.

Das nachfolgende Rahmenkonzept greift die Konzeption des Szenarios A mit der alleinigen Ausrichtung auf die Gewerbeparkidee auf. Dies entspricht den Zielsetzungen der Stadt Wuppertal und wird auch durch die städtebaulichen Möglichkeiten (Fläche, Erschließungsraster, Erreichbarkeit etc.) gestützt.

Die spätere Kostenbetrachtung wird zeigen müssen, ob die möglichen Erträge des Gewerbegebiets (Szenario A) die Aufwendungen abdecken oder andere Lösungen gefunden werden müssen.



4.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Nutzungskonzept

Unter Beachtung der prägenden landschaftsräumlichen Situation mit dem bewaldeten Siepenbereich, der keilförmig in die Mitte des Kasernenareals hineinstößt, wird die grundsätzliche Nutzungsstruktur zweier Teilflächen beibehalten. Aus einer großräumigen Betrachtung heraus eröffnet sich hier die Chance, den Freiraum des Standortübungsplatzes Scharpenacker Busch im Norden und den Landschaftsraum Holthausen im Südwesten durch einen Grünkorridor zu verbinden. Diese Korridorfunktion wird allerdings durch die Zäsur der L 419 mit der fehlenden Durchlässigkeit stark eingeschränkt. Mit der bereits aufgezeigten Planung zum Ausbau der L 419 mit Ausbildung eines niveaufreien Knotenpunktes L 419/Staubenthaler Straße erfährt dieser Korridor eine weitere starke Einschränkung.

Für beide Teilflächen des Gewerbeparks ergibt sich die Notwendigkeit einschränkender Nutzungsfestsetzungen aufgrund angrenzender Wohnbereiche. Die potenzielle Konfliktsituation infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Bereich Schliemannweg/Scharpenacker Weg im Norden kann durch die Ausbildung eines Übergangsbereiches mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen städtebaulich sinnvoll bewältigt werden. Eine Grünfuge zwischen den rückwärtigen Wohngrundstücken am Schliemannweg bzw. auf der Südseite des Scharpenacker Weges (ansatzweise bereits vorhanden) lässt hier eine "grüne Nahtstelle" der unterschiedlichen Nutzungsbereiche entstehen.

Der Schutzanspruch des Wohngebietes „Zur Wolfskuhle“ südlich der L 419 ist bei der Nutzungskonzeption des südlichen Gewerbeareals ebenfalls zu berücksichtigen, wenngleich hier durch die L 419 keine direkte Nachbarschaftssituation gegeben ist.

Die Zielgruppe der Ansiedlungsbetriebe (Autozulieferung, Maschinen- und Werkzeugbau) kann nach dem Abstandserlass NRW vorwiegend der Abstandsklasse IV (Maschinenfabriken, Pressereien oder Stanzereien, Druckumformen, Drehereien etc.) mit einem erforderlichen Abstand von 200 m zur Wohnbebauung zugeordnet werden. Erfahrungsgemäß kann im konkreten Ansiedlungsfall vielfach bereits durch einfache immissionsschützende Maßnahmen (z.B. keine Wandöffnungen oder Lüftungseinrichtungen zur Wohnbebauung hin) dieses Abstandserfordernis unterschritten werden.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass die gegebene siedlungsräumliche Situation keine gravierende Restriktion bei der Umsetzung des Gewerbekonzeptes darstellen wird.



Die gebietsinterne Gliederung des künftigen Gewerbegebietes folgt der vorhandenen Situation mit den beiden Erschließungsringen.

Der Nordteil wird über das Haupttor Schliemannweg und der südliche Teil über das Haupttor an der Parkstraße jeweils über die vorhandenen, im Norden etwas modifizierten, Ringe erschlossen. Die Aufnahme der bestehenden Erschließungsstruktur hat zwei wesentliche Vorteile gegenüber einer Neustrukturierung. Zum einen lassen sich Flächen bereits kurzfristig vermarkten und zum anderen besteht die größte Flexibilität im Hinblick auf den Erhalt bzw. die Umnutzung des Bestandes.

Die vorgenommenen Überlegungen zum Aufbau eines neuen, nicht auf die vorhandene Erschließungssituation abgestellten internen Erschließungsnetzes haben gezeigt, dass hierdurch keine verbesserte Erschließungsqualität erreicht werden kann. Das vorhandene Erschließungsnetz ist sehr gut an die topographische Situation des Geländes angepasst und sollte daher beibehalten werden¹⁸. Mit der Festlegung des Erschließungssystems werden zugleich die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Parzellierung fixiert. Zielsetzung ist eine hohe Flexibilität bei der Vermarktung der Grundstücke. Sowohl kleinere und mittlere Grundstücke (bis 10.000 m²) für mittelständische Unternehmen als auch die Ansiedlung größerer Unternehmen (mit Grundstücken bis zu 2 ha) sollen möglich sein.

Die Abbildungen (Abb. 21, Abb. 22 und Abb. 23) zeigen Varianten der Grundstücksteilung, ausgehend von dem vorhandenen Erschließungsnetz, und veranschaulichen den ausreichenden Spielraum bei der Grundstücksvermarktung. Weiterhin zeigen die Abbildungen auch verschiedene "Stufen"/Möglichkeiten der Integration der Bestandsgebäude. So kann je nach Bedarf und Nachfrage flexibel reagiert und das Areal in Abschnitten entwickelt werden.

Die dargestellten Varianten für den Abschnitt der Kompanie- und Stabsgebäude verdeutlichen nochmals die oben aufgezeigte Problematik der fehlenden Eignung dieser Gebäude für eine produzierende Nutzung. Zur Umsetzung des Zielkonzeptes ist das "Herausbrechen" einzelner Kompanie- und Stabsgebäude unumgänglich, um entsprechende Produktionsgebäude in die Baufelder einfügen zu können (s. Abb. 21, Abb. 22).

¹⁸ Zur Klarstellung: Die gegenwärtige Ver- und Entsorgung entspricht nicht den zivilen Anforderungen und muss erneuert werden, während die Verkehrserschließung auch für die neuen Zwecke (vorbehaltlich einer detaillierten technischen Prüfung zur Tragfähigkeit) nach Lage und Querschnitt ausreichend dimensioniert ist.

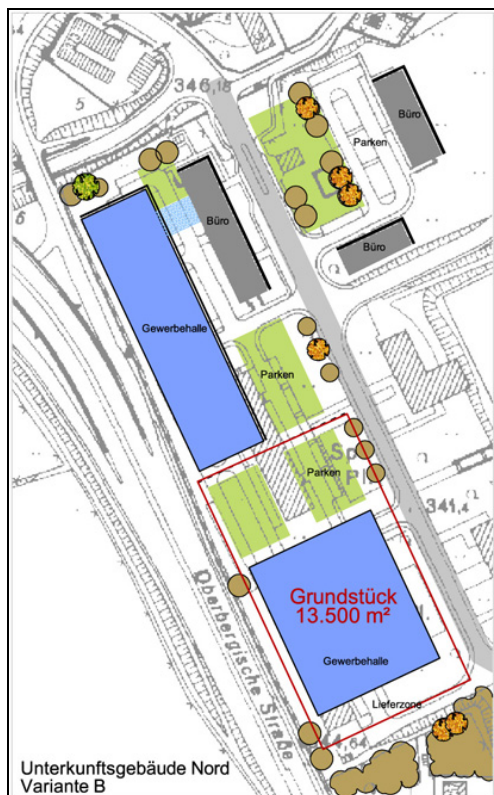
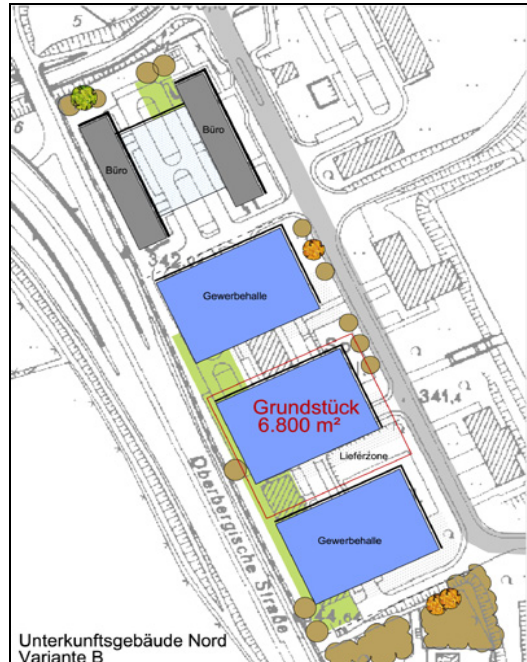
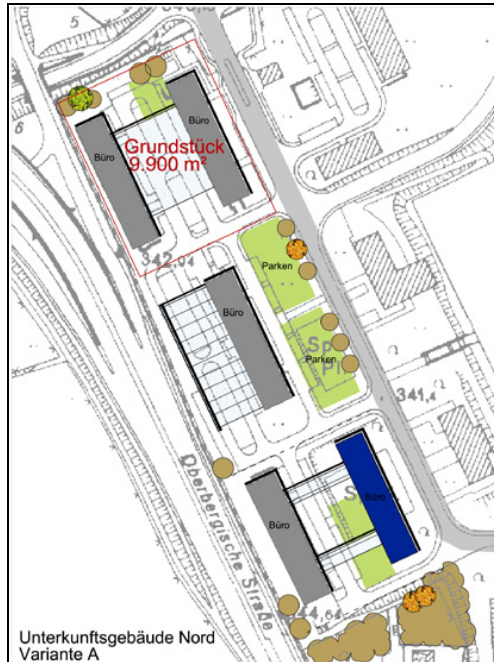


Abb. 21: Varianten Unterkunftsgebäude Nord

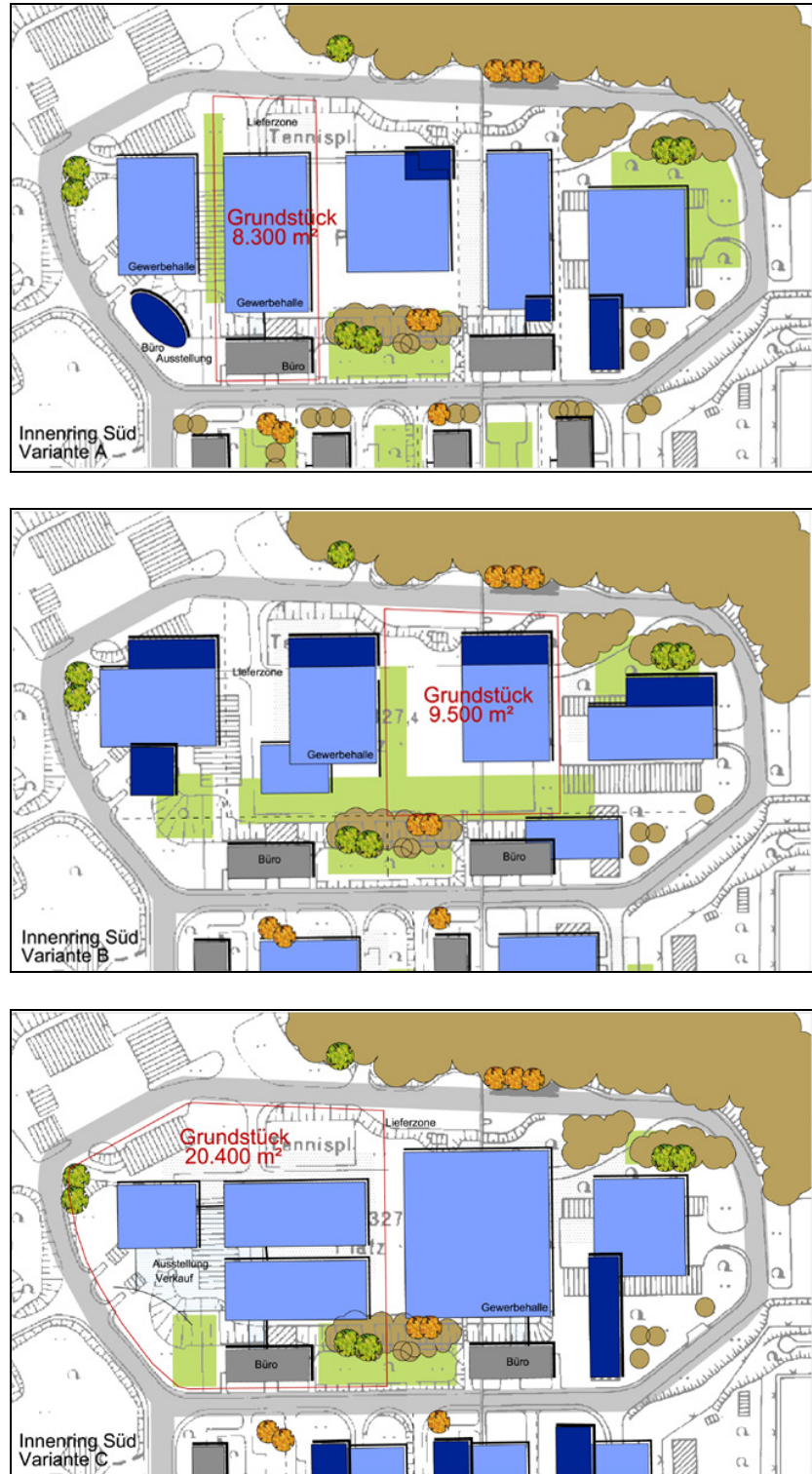


Abb. 22: Varianten Innenring Süd

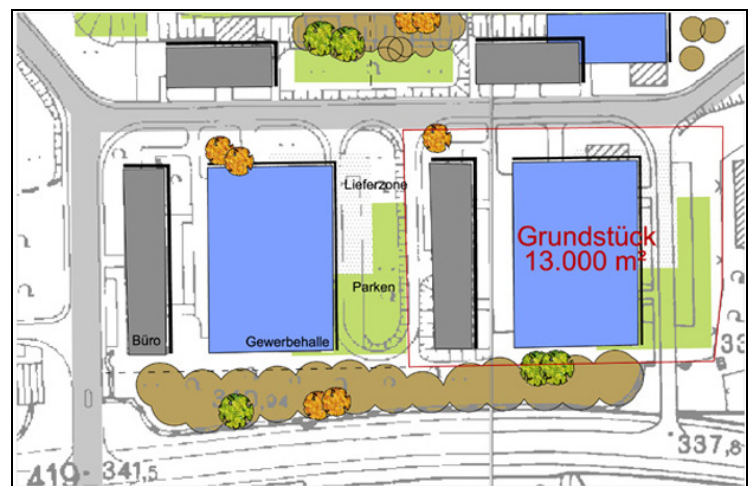


Abb. 23: Varianten Unterkunftsgebäude Süd



Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbeparks an das übergeordnete Straßennetz erfolgt entsprechend der Ist-Situation über den vorhandenen Knotenpunkt des Haupttores Süd an die Parkstraße (Teilfläche Süd) und im Norden über das Tor Nord an die Obere Lichtenplatzer Straße.

Eine Veränderung dieser Erschließungssituation ergibt sich erst bei Realisierung des geplanten Ausbaus der Landstraße 419 mit kreuzungsfreien Knotenpunkten. Eine Entscheidung über die mögliche Form des Ausbaus ist noch nicht gefallen und wird erst in den nächsten Jahren erwartet. Dargestellt sind daher zwei Varianten, die grundsätzlich für den Bereich der Kaserne möglich sind.

Variante A zeigt einen ersten Entwurf des Landesbetriebes Straßen NRW. Dieser sieht einen 4-streifigen Ausbau der Parkstraße mit einem größeren Kurvenradius vor, so dass sich die Trasse etwas in den Bereich der Kaserne hineinschiebt. Die Anbindung des Kasernenareals als auch der Staubenthaler Straße erfolgt kreuzungsfrei. Mit dieser Lösung wurde gleichzeitig die bisherige Anbindung des Kasernenareals über das Haupttor Süd aufgehoben; die Anbindung erfolgt dann mittig des Areals als zentrale Zugangssituation zu beiden Teilflächen.

Die vorgestellte Ausbauplanung wird die Trennungswirkung zwischen dem Stadtteil Ronsdorf und dem künftigen Gewerbepark sowie dem Landschaftsraum Scharpenacker erheblich verstärken, zumal der Immissionschutz über Schallschutzwände sichergestellt werden muss.

Variante B stellt eine stadtraumverträgliche Alternative zur Diskussion. Wird die Landstraße 419 in einer Troglage geführt und zumindest abschnittsweisen überdeckt kann die Trennungswirkung der Landstraße 419 in diesem Abschnitt stark gemindert werden. Darüber hinaus wird die Wohnnutzung wirksam vom Verkehrslärm entlastet.

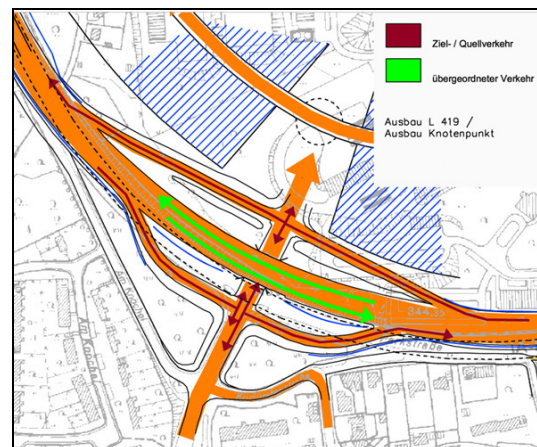


Abb. 24: Variante A L 419 (Schemaskizze)

Die möglichen Auswirkungen und Anforderungen des Ausbaus der Landstraße 419 haben im Rahmenplan durch Eintragung von "Vorhalteflächen Straßen-



ausbau" Berücksichtigung gefunden. Der Ausbau der Landstraße 419 stellt jedoch keine Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Gewerbeparks dar.

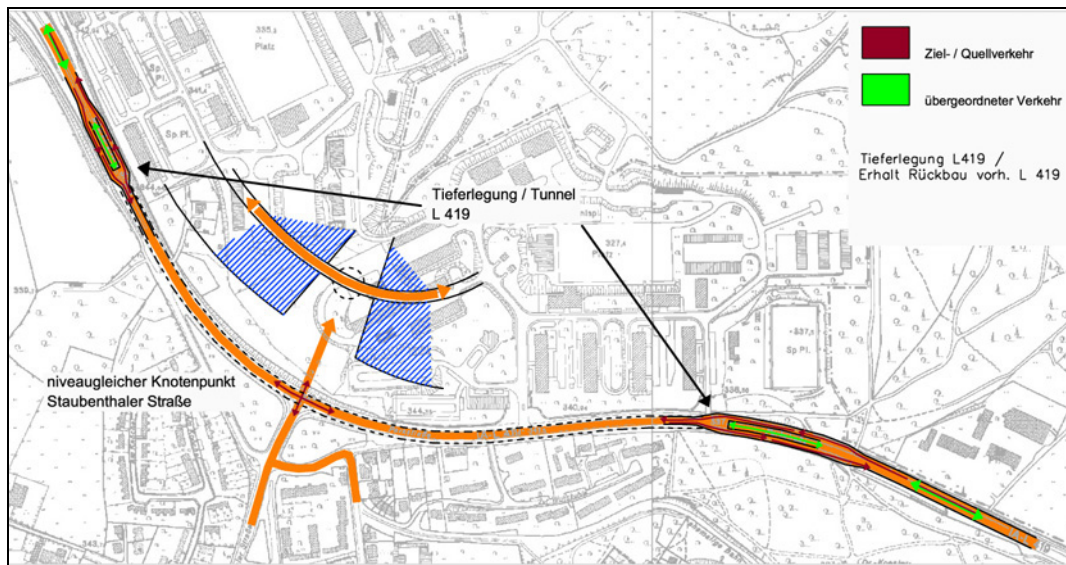


Abb. 25: Variante B "Troglösung" der L 419 (Schemaskizze)

Resümee: Der städtebauliche Rahmenplan

Die Untersuchung zeigt, dass sich die verschiedenen Faktoren wie städtebauliche Restriktionen, das interne Erschließungskonzept und die Zielsetzung der Wirtschaftsförderung in einem Rahmenkonzept mit einer gewerblichen Nutzung integrieren lassen. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass die Entwicklung unabhängig vom Ausbau der Landstraße 419 möglich ist. Es ist sowohl eine große Kreuzungsanlage Staubenthaler Straße/Parkstraße als auch eine Troglösung zu realisieren. Schließlich zeigt sich, dass auch zeitliche Verzögerungen im Ausbau der Landstraße 419 nicht die Entwicklung des Standortes beeinträchtigen müssen.

Diese Flexibilität bzw. Offenheit ist gegeben, wenn das Tal bzw. der Siedenbereich zwischen beiden Kasernen bis zu einer abschließenden Planung der Trassen von Nutzungen freigehalten wird. Da diese Flächen gleichzeitig durch die Topographie die "schlechtesten" Gewerbeflächen sind, stellt dieses Vorgehen keine relevante Einschränkung dar.

Das Rahmenkonzept weist weiter nach, dass die verschiedensten Unternehmensformen und Unternehmensgrößen angesiedelt werden können. In diesem Kontext ist auch ein flexibler Umgang mit den vorhandenen Gebäuden (unabhängig von ihrem denkmalrechtlichen Status) möglich (vgl. Abb. 21, Abb. 22 und Abb. 23).



Die verschiedenen Grundstücksgrößen und unterschiedlichen Formen der Gebäudenutzung fügen sich in die vorhandene Erschließung ein und erlauben ein ansprechendes städtebauliches Konzept. Die Gestaltqualitäten entsprechen sowohl den Lagequalitäten als auch den Anforderungen der Unternehmen.

Die Flächenbilanz (vgl. Tab. 3) zeigt, dass unmittelbar mehr als 60 Prozent der Fläche als Nutzfläche (Gewerbe und Büro/Dienstleistung) vermarktet werden können. Hinzu kommt auf längere Sicht noch ein weiterer Anteil, so dass zwei Drittel der Fläche für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die übrige Fläche ist vor allem Grünfläche in Form von Restzwickeln und Abstandsflächen.

Tab. 3: Flächenbilanz

	Teil Nord	Teil Süd	insgesamt	Anteil in Prozent
Gewerbe	102.950 m ²	98.150 m ²	201.100 m ²	51 %
Büro/Dienstleistung	39.600 m ²	(Villa) 8.900 m ²	48.500 m ²	13 %
Verkehrsflächen	14.900 m ²	17.100 m ²	32.000 m ²	8 %
	evtl. Verbindungsspange 6.300 m ²			
Wald/Freiraum/sonstiges			110.600 m ²	28 %
Gesamtfläche Plangebiet			392.200 m ²	100,0 %

Planquadrat Dortmund (Stand 8.05.2003)

Exkurs: Standortverwaltung

Die Standortverwaltung liegt - wie schon geschildert - nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem übrigen Kasernenareal und stellt einen solitären Standort dar. Sie besteht aus zwei Verwaltungs- und drei Magazingebäuden. In den Magazinen wurden vor allem kleinere Gebinde (Bekleidung, persönliche Ausrüstungsgegenstände) gelagert. Die Gebäude sind in einem sehr guten Zustand und etwa zehn Jahre alt.

Nach unseren Erfahrungen lassen sich die Gebäude für zivile Zwecke nicht nutzen. Der auf Grund der bisherigen Nutzung naheliegende Gedanke einer zivilen Logistik scheitert an der Logik des militärischen Logistikkonzeptes. Die militärische Nutzung war vor allem auf Lagerung und Bereitschaft angelegt, während die zivile Nutzung auf Warenumschatz und Bündelung von Transport ausgelegt ist. Nach den Erfahrungen in anderen Kasernenanlagen ist eine entsprechende technische Umgestaltung mit erheblichen Kosten verbunden, so dass die Liegenschaft als nicht marktfähig bewertet werden muss.



Es wird daher kein Umnutzungsvorschlag für diesen relativ kleinen solitären Standort entwickelt. Eine räumliche Verbindung mit dem Hauptareal ist nicht möglich. Einmal wäre hierzu ein größerer Anteil des Landschaftsraumes in Anspruch zunehmen und gleichzeitig wäre damit der (zivile) Sportplatz in Frage gestellt. Ein möglicher isolierter gewerblicher Standort auf der Fläche der Standortverwaltung (nach Abriss des Bestandes) ist nach unseren Erfahrungen weder marktfähig noch wirtschaftlich¹⁹.

5. Kosten und Wirtschaftlichkeit

Der gegenwärtige Stand der Machbarkeitsstudie lässt nur eine erste Schätzung der Kosten zu. Das heißt, es können auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs die Investitionskosten geschätzt werden. Die Darstellungen im Plan lassen eine Bestimmung der Aufwendung in der Größenordnung von ± 30 Prozent zu. Es ist eine allgemeine Erfahrung, dass die Kosten in diesem Planungsstand meist unterschätzt werden. Ebenfalls bestimmt werden können (in einer Modellrechnung) die möglichen Kapitalkosten und in einer einfachen Einnahmen-Überschussrechnung, ob die Aufwendungen durch die Erträge abgedeckt werden können.

Eine differenzierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich, da hier die Erträge und die Organisationsform (Eigentumsübergänge, Projektgesellschaft etc.) und natürlich auch die Gewinnerwartungen sowie alternativen Anlagenperspektiven bestimmt sein müssten.

Die folgende Tabelle zeigt die in Ansatz gebrachten Positionen und die gewählten Preise je Einheit. Die Preise sind anderen ähnlichen (zum Teil schon abgerechneten) Projekten entnommen. Sie ersetzen allerdings keine Kostenberechnung auf der Basis einer genaueren Fachplanung.

Tab. 4: Übersicht zu den Investitionsaufwendungen (Generaloberst Hoepner Kaserne)

	Einheit	Einheitskosten ansatz in Euro	Massen/ Fläche etc.	Aufwand bzw. Kosten in Euro
Gesamtfläche	m ²	7		
Grundstücksfläche für Nutzungen	m ²	70		
Herrichten				
- Gebäude abreißen	m ³	4	419.900,00	1.679.600,00
- unterirdische Gebäude	m ³	25	7.000,00	175.000,00

¹⁹ Vgl. hierzu aber Punkt 5, Seite 53 ff



	Einheit	Einheitskosten ansatz in Euro	Massen/ Fläche etc.	Aufwand bzw. Kosten in Euro
- Straßen/Plätze insg.aufnehmen	m ²	15	110.080,00	1.651.200,00
- Aufwuchs beseitigen	m ²	1	26.000,00	26.000,00
- Leitungsaufnahme (Kanalisation)	lfd. m	5	11.225,00	56.125,00
- Leitungsaufnahme (E-Leitung etc.)	lfd. m	1		50.000,00
- Altlasten	noch unbekannt			
Erschließung (Neuanlage)				
- Straßen	m ²	80	29.400,00	2.352.000,00
- Kanalisation	m ²	30	317.500,00	9.525.000,00
- Regenwasser/Versickerungsanlage	m ²	18	25.400,00	457.200,00
- Wasser	in den Gebühren		X	X
- Energie	in den Gebühren		X	X
- Telefonie etc.	in den Gebühren		X	X
Außenanlagen		7	63.500,00	444.500,00
- Ausgleich	m ²	2		
- gärtnerische Gestaltung	m ²	4		
- sonstiges	m ²	1		
Baunebenkosten				
- Planungshonorare/LPB/UVS	p	200.000		200.000,00
- Gutachten	p	50.000		50.000,00
- Ausbautentwurf/Bauaufsicht Erschl.	p	8%		986.736,00
- sonstige (Abbruch, Analytik etc.)	p	100.000		100.000,00
Gesamtkosten				17.753.361,00

Quelle: Planquadrat Dortmund 2003

Insgesamt ist auf der Basis der getroffenen Annahmen mit einem Investitionsaufwand von 17,7 Mill. Euro zu rechnen²⁰. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 66 Euro (bezogen auf die vermarktbare Grundstücksfläche von ca. 26,50 ha). Zusätzliche Kosten resultieren aus der Bewachung des Areals, bis eine hinreichende Anzahl von Grundstücken veräußert ist (Leerstandskosten), und aus dem Vertrieb. Die Vertriebskosten für einen Zeitraum von fünf Jahren betragen 13,21 Euro/m² und die Leerstandskosten 20,10 Euro/m². Die Kreditzinsen können hier nur als Ergebnis einer Modellrechnung angegeben werden (=17,75 Euro). Insgesamt ist unter den genannten Bedingungen ein Kostenpreis von ca. 120 Euro/m² zu erwarten.

²⁰ Die Kosten entstehen auch, wenn Gebäude durch den Denkmalschutz oder aus Interesse des Käufers erhalten bleiben. Im Allgemeinen muss mit einem Preisabschlag in der Höhe der erwarteten Abrisskosten gerechnet werden.



Ausgangspunkt der Berechnung ist ein Grundstückswert von 7 Euro/m² und ein durchschnittlicher Verkaufserlös von 70 Euro/m².

Die Tab. 5 zeigt, dass bei der Berechnung unterstellt wurde, dass die Investitionen in einem Zeitraum von 9 Jahren anfallen und im ersten Jahr - zum Start - die zweifache Jahresrate investiert wird. Der Rückfluss der Investitionen durch Verkäufe setzt im dritten Jahr ein und beträgt ein Zehntel des Gesamtverkaufswertes. Das erforderliche Fremdkapital wird mit 6 Prozent/a verzinst. Die Tab. 5 listet in der letzten Spalte die erforderlichen Jahresbeträge auf.

Tab. 5: Kapitalbedarfsermittlung (Modellrechnung)

Jahr	Grundstück	Investitionen	kum. Kapitalbedarf	Rückfluss aus Verkäufen	zusätzliches Fremdkapital je Jahr	zu verzinsenes Fremdkapital	Zinszahlung	
1	2.607.633,00	3,551	6,158		6,158	6,158	0,369	
2		1,775	7,934		1,775	7,934	0,476	
3		1,775	9,709	1,856	-0,080	7,853	0,471	
4		1,775	11,484	1,856	-0,080	7,773	0,466	
5		1,775	13,260	1,856	-0,080	7,693	0,462	
6		1,775	15,035	1,856	-0,080	7,613	0,457	
7		1,775	16,810	1,856	-0,080	7,533	0,452	
8		1,775	18,586	1,856	-0,080	7,453	0,447	
9		1,775	20,361	1,856	-0,080	7,372	0,442	
10					1,856	-1,856	5,517	0,331
11					1,856	-1,856	3,661	0,220
12					1,856	-1,856	1,806	0,108
in Mill. Euro	2,608	17,753	20,361	18,555			4,702	

Quelle: Planquadrat Dortmund 2003

Insgesamt betragen die Kapitalkosten 4,7 Mill. Euro. Die Zusammenstellung in einer Einnahme-Überschussrechnung (vgl. Tab. 6) macht deutlich, dass das Projekt unter den genannten Bedingungen nicht finanzierbar ist. Es verbleibt eine Gesamtdifferenz von 6,5 Mill. Euro. Mit anderen Worten: Der mögliche Ertrag von 70 Euro/m² reicht zur Finanzierung der Aufwendungen und der Kapitalkosten nicht aus.

Tab. 6: Einnahme/Überschussrechnung

	in Euro
Grundstück	2.607.633,00
Investitionen	17.753.361,00
Kapitalkosten	4.702.039,70
Ertrag	18.550.000,00
Differenz	-6.513.033,70

Quelle: Planquadrat Dortmund 2003



Die Übersicht macht ebenfalls deutlich, dass auch eine kostenfreie Überlassung des Areals die Finanzierungslücke nicht schließen kann. Rechnet man alternativ mit einem Erlös von 100 Euro/m², endet das Projekt mit einem leichten Plus, da die Deckungslücke geringer wird und in den letzten Projektjahren ein verzinsbarer Einnahme-Überschuss vorliegt.

Vor dem Hintergrund dieser Kosten- und Ertragssituationen muss das favorisierte Szenario A "Gewerbestandort bzw. Gewerbepark" zumindest hinsichtlich der Kostenbetrachtung durch weitere Alternativen ergänzt werden.

Alternative 1: Finanzierung durch Wohnbauflächen bzw. Mischnutzung

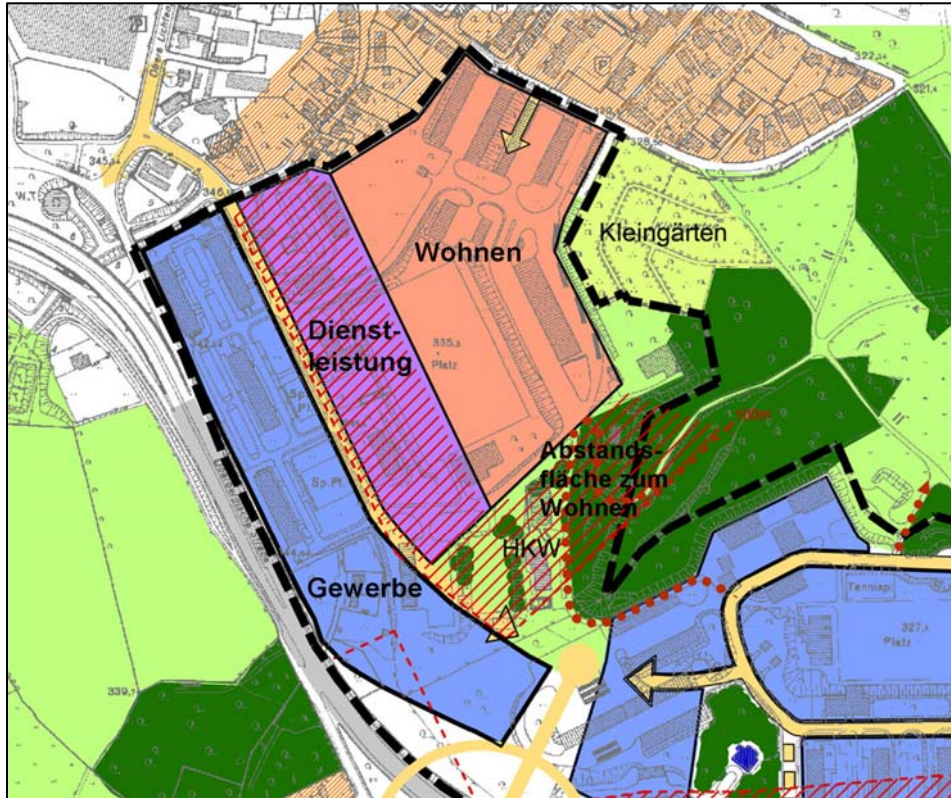
Die städtebauliche Konzeptentwicklung (vgl. S. 38 - 41) hat gezeigt, dass von der vorhandenen Wohnbebauung "Scharpenacker Weg" ein Schutzanspruch ausgeht. Eine Möglichkeit, diesem Schutzanspruch gerecht zu werden und die günstige städtebauliche Lage (Blick in die Tallage) zu nutzen, ist die Entwicklung einer besonderen Wohnbaufläche im nördlichen Kasernenteil. Diese Entwicklungsvariante wurde angesichts der Präferenzen der Stadt Wuppertal, aber auch des hohen Eignungspotenzials für Gewerbe aus städtebaulicher Sicht verworfen.

Aufgrund der Grundstückspreise für Wohnbauland könnte die Finanzierungslücke unter sonst gleichen Bedingungen geschlossen werden. Gegenwärtig werden Wohnbauflächen dieser Qualität in Wuppertal mit 250 Euro/m² bewertet, so dass bei einer Wohnbaufläche von ca. 5 ha ein Ertrag von 12 Mill. Euro zu erwarten wäre. Dieser Ertrag würde sowohl die Finanzierungslücke als auch die erhöhten Kosten der Wohnbaulandaufbereitung abdecken.

Einschränkend muss bei dieser Lösung allerdings auf die gegenwärtig schwache Konjunktur für Wohnbauimmobilien verwiesen werden, die ein Risiko für das Finanzierungskonzept bedeuten kann.



Abb. 26: Wohngebietsdarstellung im nördlichen Kasernenteil



Alternative 2: Finanzierung durch ein Sondergebiet

Die Standortverwaltung als eigenständige Liegenschaft konnte in das städtebauliche Konzept der Generaloberst Hoepner Kaserne nicht integriert werden. Für eine gewerbliche Nutzung ist diese Fläche, sieht man vom Zufall ab, dass sich ein Lager-Unternehmen ansiedeln will, nicht geeignet. Die Fläche ist für eine selbstständige Entwicklung zu klein und kaum zu erschließen.

Andererseits verfügt die Standortverwaltung, besser: ihr Umfeld, über eine ausgezeichnete regionale Erreichbarkeit. Die unmittelbare Lage an der Parkstraße (L 419) und der Einmündung der Straße Erbschlo zeichnet diesen Standort aus und eröffnet einen großen regionalen Einzugsbereich.

Eine solche Konstellation ist für eine Einzelhandelsnutzung geeignet. Das Umfeld gehört zum Truppenübungsplatz und kann im begrenzten Umfang in Verbindung mit der Standortverwaltung genutzt werden. Auf diese Weise steht hier eine Fläche von ca. 10 ha zur Verfügung.



Der Einzelhandel muss auf jeden Fall großflächig sein, da sonst keine hinreichende Attraktivität für die Kunden entstehen kann. Der potenzielle Konflikt mit der Innenstadt kann durch eine Begrenzung des Sortimentes vermieden werden. Mit anderen Worten: Das Areal eignet sich als Fachmarktstandort mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören Möbelhäuser, Baumärkte, aber auch je nach Innenstadtsituation bestimmte Fachmarktsegmente (vgl. Einzelhandelserlass NW). Die Größenordnung der Einzelhandelsnutzung liegt bei ca. 40.000 m² Nutzfläche. Der Ertrag dieser Fläche wird eine Größenordnung erreichen, der die Deckungslücke von 6,5 Mill. Euro schließt.

Abb. 27: Entwicklungsvorschlag Standortverwaltung





Resümee

Insgesamt zeigt die Untersuchung der Kostensituation, dass die Aufbereitung des Kasernen-Areals für gewerbliche Zwecke unter Status-quo-Bedingungen mit einem Defizit von ca. 6,5 Mill. Euro abschließt. Die Analyse der Einnahmen-Überschussrechnung lässt erkennen, dass diese Deckungslücke nur durch höhere Erträge geschlossen werden kann.

Die beiden zusätzlichen Szenarien zeigen, dass mit der Realisierung ertragsstärkerer Nutzungen das Defizit grundsätzlich kompensiert werden kann.

Angesichts des gewerbepolitischen Ziels der Stadt Wuppertal, die Kasernenfläche möglichst vollständig gewerblich zu nutzen, und der potenziellen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe (die nur mit einer Nutzungstrennung sicher auszuschließen sind) weist die Lösung "Einzelhandel" bzw. "Standortverwaltung" den größeren Gesamtertrag auf. Einmal entfällt die Gefahr, dass das Gewerbegebiet durch die Wohnnutzung eine Profil-Verfälschung erfährt und sich Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten entwickeln. Gleichzeitig erhält diese Lösung im Prinzip wertvolle Gewerbefläche, die angesichts der Wuppertaler Topographie unverzichtbar ist und die Entwicklung eines attraktiven Gewerbepark ermöglicht. Schließlich ist der finanzielle Ertrag einer Einzelhandels-Immobilie bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Konstellation höher einzuschätzen als für Wohnbauflächen. Insgesamt sprechen diese Faktoren für die Alternative 2, das heißt, für die Finanzierung durch ein Sondergebiet.

6. Das weitere Vorgehen

Der vorliegende Planungsstand weist nach, dass das Ziel der Stadt Wuppertal, ein Gewerbegebiet mit hoher Qualität zu schaffen, realisiert werden kann. Die Einnahmen-Überschussrechnung macht deutlich, dass eine ausschließliche Finanzierung durch die gewerbliche Nutzung selbst nicht möglich ist. Erst mit der Aktivierung weiterer Mittel (durch Wohnbau- oder Einzelhandelsflächen) ist die Finanzierung gesichert.

Für die Realisierung des Konzeptes ist - neben der finanziellen Sicherung - die Planung rechtlich zu fassen, um zu einer verbindlichen Zielsetzung zu gelangen und Investitionsvorhaben zu realisieren. Neben dieser formellen Voraussetzung ist es notwendig, sich explizit mit dem Denkmalschutz auseinanderzusetzen. Schließlich wird die Realisierung auch vom gewählten organisatorischen Konzept bestimmt. Nachfolgend werden die zentralen Realisierungsschritte skizziert.



1. Vorbereitung

Die vorliegende Rahmenplanung hat die generelle Machbarkeit der Zielsetzung nachgewiesen. Die erfolgreiche Realisierung eines Bebauungsplanes setzt aber eine Reihe von differenzierenden Analysen bzw. Gutachten voraus. Gleichzeitig ist auf dieser Informationsbasis die Kostenrechnung zu präzisieren und fortzuschreiben.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind verbindlich (vor der eigentlichen Bauleitplanung) zu klären

- die Altlastenfrage (Umfang, evtl. Sanierungsstrategie, Kosten)
- Vermessung als Grundlage für die verschiedenen Vorplanungen (Abwasser/Regenwasser/innere Erschließung) und den Bebauungsplan
- das Abwasserkonzept (Vorentwurf des Entwässerungskonzeptes, erste Kostenschätzung)
- das Regenwasserkonzept (Vorentwurf Rückhaltung und Einleitung, erste Kostenschätzung)
- das Wärme- und Energieversorgungskonzept (konzeptionelle Entscheidung zur Fernwärme oder Blockheizkraftwerk versus individuelle Versorgung)
- Prüfung der Immissionssituation hinsichtlich des Verkehrslärms und möglichen Gewerbelärms (mögliche Lärmschutzeinrichtungen, Kostenaufwand)
- Ausgleichserfordernis und Umweltbericht
- Vorplanung für die Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes
- Knotenpunktanalysen Schliemannweg/Oberbergische Straße/Parkstraße

2. Bauleitplanung

Der Bauleitplanungsprozess ist durch Gesetz geregelt und muss an dieser Stelle nicht beschrieben werden. Zu prüfen wäre gegebenenfalls die Abgrenzung bzw. der Geltungsbereich. Die Bildung mehrerer Plangebiete, jeweils für den Nord- und Südbereich sowie des Bereiches für die evtl. künftige Anbindung an die Landstraße 419, wäre evtl. von Vorteil. Die Teilung ermöglicht, dass jedes einzelne Plangebiet für sich realisiert werden kann. Ein eigenständiges Plan-Verfahren für den Bereich der evtl. Anbindung ergibt sich schon aus dem gegenwärtigen rudimentären Planungsstand. Die Aufteilung erlaubt, in Abhängigkeit von der Konfliktlage Teilabschnitte zur Nutzungsreife zu bringen. Angesichts der Restriktionen, aber auch der Veränderungen, die durch den Denkmalschutz induziert sind, wäre eine Bebauungsplanentwicklung bis zur Planreife (§ 33 BauGB) von Vorteil. In diesem Falle könnten formelle Änderungen leichter erfolgen bzw. der Bebauungsplan auf die endgültige Form der Nutzung - nach einer erneuten Offenlegung - abgestellt werden²¹.

²¹ Die Möglichkeit, das Bauleitplanverfahren zu umgehen, ist gering bzw. mit hohen Risiken verbunden. Die aktuelle Nutzung (militärische Nutzung gemäß § 37, Abs. 2 BauGB) erfordert zwin-



3. Denkmalschutz

Gegenwärtig ist eine Unterschutzstellung der Kasernenanlage nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes NRW zu erwarten. Für den südliche Teil bestehen auch schon konkrete Forderungen des Denkmalschutzes. Zentral für die Vermarktung ist eine Beratung der potenziellen Investoren und die Verhandlung mit der jeweils zuständigen Denkmalbehörde. Hierzu sind Lösungen zu erarbeiten, die sowohl mit den funktionalen Belangen der Unternehmen als auch mit den Forderungen des Denkmalschutzes kompatibel sind. Da die unternehmensbezogenen Lösungen nur just-in-time erarbeitet werden können, also wenn ein Unternehmen tatsächlich eine Ansiedlung erwägt bzw. plant, ist die Entwicklung eines Werkzeugkasten oder einer task force eine wichtige Voraussetzung zur Realisierung des Konzeptes.

4. Organisationskonzept

Es wurde schon anlässlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung angerissen, dass ein Teil der Kosten von der Organisationsform, der Gewinnerwartung, den steuerrechtlichen Formen etc. abhängig ist.

Vergleichbare Überlegungen gelten für die konkrete Durchführung, da jede Organisationsform ihre eigentümlichen Möglichkeiten und Restriktionen aufweist. Nach unseren Erfahrungen hat sich die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft als ein Mittel zur zügigen Realisierung erwiesen. Die Stadt Wuppertal, der Grundstückseigentümer (bzw. sein Treuhänder), aber auch Dritte wie die Stadtsparkasse oder die Landesentwicklungsgesellschaft könnten eine gemeinsame Gesellschaft bilden und das operative Geschäft der Realisierung übernehmen. Die Erfahrung in anderen Projekten zeigt, dass ein Interessenvertreter in Form der Gesellschaft den baurechtlichen und planungspolitischen Prozess erheblich beschleunigen kann. Gleichzeitig wird die Perspektive des Standortes kompromißloser vertreten.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Untersuchung zur Konversion der Generaloberst Hoepner Kaserne hat gezeigt, dass

- das Kasernengelände auf Grund der ebenen Flächen (Terrassen) für die Stadt Wuppertal von großer Bedeutung ist.

gend einen Bebauungsplan nach § 30 BauGB, wenn der 37er Zweck aufgegeben wird. Alles andere setzt auf die Hoffnung, dass dort, wo es keinen Kläger gibt, es auch kein Richter geben wird.



- auf Basis der Marktanalyse mit einem Zeitraum von zehn und mehr Jahren für die Besiedlung zu rechnen ist.
Auf Grund der hohen Angebotsqualität gerade dieser Fläche ist es aber ebenso denkbar, dass – ähnlich wie in vergleichbaren Fällen – auch eine sehr viel kurzfristigere Vermarktung erzielbar ist. Vorausgesetzt die Fläche steht ohne baurechtliche, eigentumsmäßige und sonstigen Restriktionen in hoher Qualität zur Verfügung.
- das Areal über ausgezeichnete Standorteigenschaften verfügt. Es weist eine hohe regionale und auch lokale Erreichbarkeit auf und hat, bezogen auf weitere Entwicklungsstandorte in Wuppertal, ein vollständiges Einzugsgebiet. Hierbei ist das Umfeld geprägt von metallverarbeitenden Betrieben und Automobilzulieferern, der Zielgruppe des künftigen Standortes.
- das Gebiet - bedingt durch die Lage und den Bezug zur Landschaft - über positive Ansätze zur Entwicklung eines interessanten Images sowohl aus der Sicht der Kunden als auch der Sicht der Arbeitskräfte verfügt.
- zwei städtebauliche Grundlösungen denkbar sind. Die erste Lösung (Szenario A) geht von einer ausschließlich gewerblichen Nutzung aus und schlägt nur im nördlichen Bereich, als Abgrenzung zur empfindlichen Wohnnutzung, Dienstleistungen (in Form von Büros) vor.
Die zweite Lösung (Szenario B) belegt die "Naht" zwischen Wohnen und Kasernen-Areal mit weiterer Wohnnutzung, auch angesichts des städtebaulich reizvollen Talblicks.
Die Gewerbelösung wird unter Würdigung der verschiedenen Gesichtspunkte und der städtischen Zielsetzung favorisiert.
- die vorhandene Verkehrserschließung erhalten bleiben sollte. Die gegenwärtigen Trassen sind leistungsfähig und erlauben eine flexible Entwicklung unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Auf dem Kasernengelände können damit sehr kleine, aber auch relativ große Betriebe angesiedelt werden (z. B. 20.000 m² Grundstücksgröße). Das Erschließungsraster geht jedoch insgesamt davon aus, dass etwa die Hälfte der Betriebe Flächen in der Größenordnung von 5.000 m² nachfragen wird.
- die Planung des Landesbetriebes Straßen NRW (in verschiedenen Varianten) realisiert werden kann. Die städtebauliche Nutzung wurde so entwickelt, dass keine Abhängigkeit von der evtl. Verkehrslösung besteht.
- die Kosten- und Ertragsschätzung für das Szenario A, dem Gebiet mit einer ausschließlich gewerblichen Nutzung (und einem Dienstleistungsblock zum Wohngebiet), zu einem Defizit von ca. 6,5 Mill. Euro führt. Dieses Defizit ist vor allem der Ertragsschwäche der Gewerbenutzung zu zuschreiben. Die Schätzungen für das verworfene Entwicklungsszenario B zeigen, dass eine Wohnnutzung im Umfang von ca. 5 ha dieses Defizit kompensieren kann (Alternative 1).



Eine weitere Lösung entsteht, wenn die bislang aus der Untersuchung ausgeblendete Standortverwaltung und ihr Umfeld in Nutzungsüberlegungen einbezogen wird. Diese Fläche lässt sich vor dem Hintergrund ihrer guten regionalen Erreichbarkeit als Einzelhandelsstandort für nicht-innenstadtrelevante Sortimente entwickeln. Der Ertrag würde das Defizit aus der Gewerbeentwicklung abdecken (Alternative 2).

- die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Sinne des Szenario A und zur Mitfinanzierung die Entwicklung des Einzelhandelsstandort empfohlen wird. Mit dieser Entscheidung würde sowohl das Ziel der Stadt Wuppertal realisiert als auch die Finanzierung der Entwicklung gesichert werden.
- eine Entwicklungsgesellschaft bestehend zum Beispiel aus der g.e.b.b. und der Stadt Wuppertal (sowie evtl. weiteren Kapitalgeber) eine zügige Realisierung des Projektes ermöglichen würde.



Anhang: Nutzungskonzept
 Geländeschnitte
 Realisierungsphasen