

# KonRek –

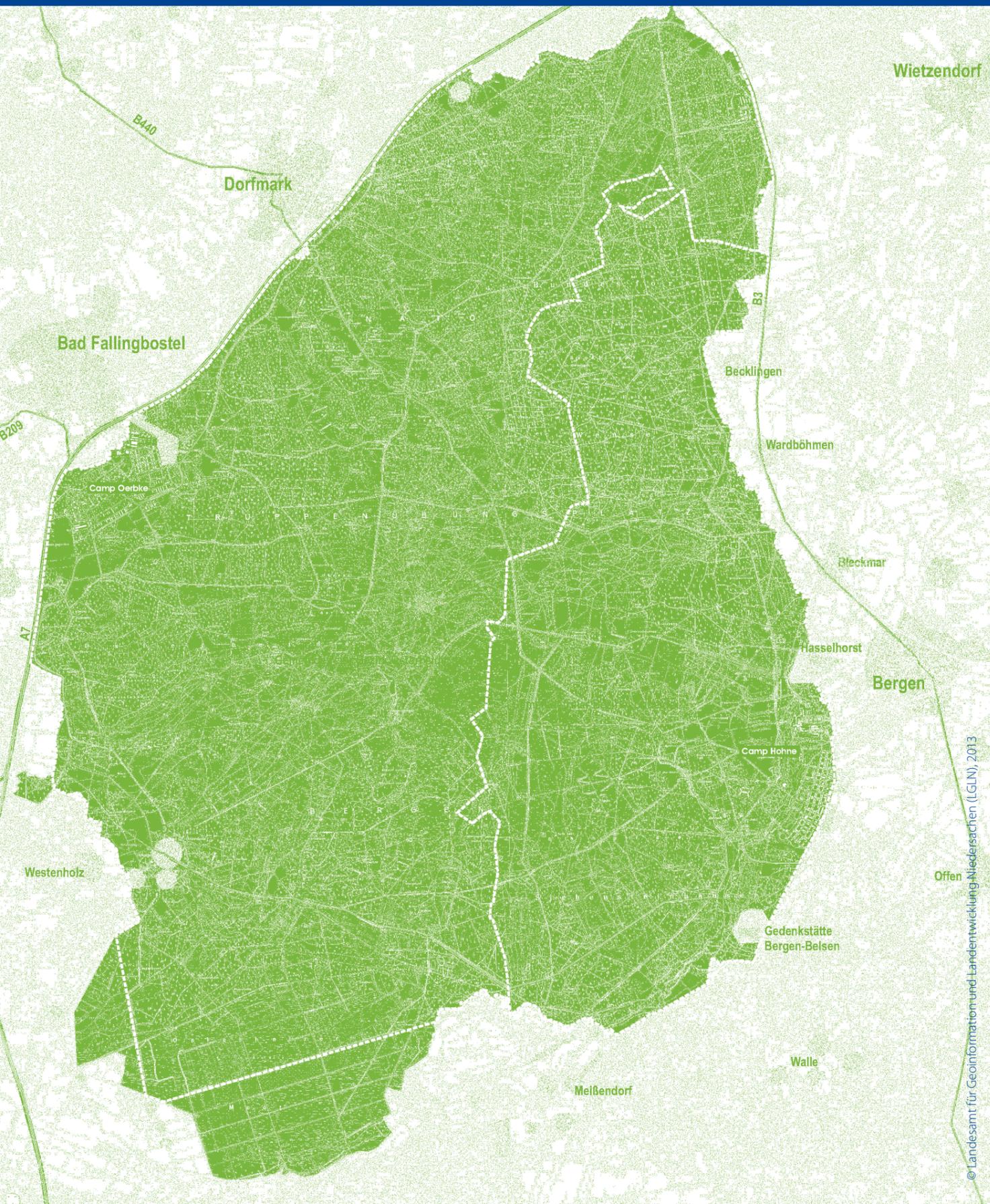
Konversion und Regionalentwicklung  
in den Landkreisen Celle und Heidekreis

## Informationen zum Modellprojekt



Gefördert durch Mittel für Modellvorhaben  
der regionalen Landesentwicklung des  
Landes Niedersachsen





## KonRek – Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis

### Inhalt

Konversion: Eine gemeinsame Aufgabe für die Region! .....	1
Die britischen Streitkräfte verlassen uns! .....	2
Gemeinsam stellen wir uns den Herausforderungen! .....	4
Hunderte freiwerdende Wohnungen: Was kommt auf uns zu? Wie packen wir es an? .....	6
Konversion als Chance: Welche Perspektiven gibt es? .....	7
Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region: Was können wir tun? .....	11
Der Prozess steht noch am Anfang: So geht es weiter! .....	13
Praxisorientierter Handlungsleitfaden: Unser Fahrplan für die Zukunft! .....	15

### Contents

Conversion: A joint task for the region! .....	1
The British Forces are leaving us! .....	2
Meeting the challenge together! .....	4
Hundreds of empty flats: What lies ahead? How are we going to tackle it? .....	6
Conversion – An opportunity. What perspectives do we have? .....	7
Securing economic development in the region: What action can we take? .....	11
The process is at the initial stage: This is the way ahead! .....	13
Practical guidelines: Our timetable for the future! .....	15

Below is a short guide in English to the contents of the various sections within this Brochure.

We have not been resourced to produce a full English version of this brochure, but a summary of the project in English may be found at the end of the full report which is available online at <http://www.heidekreis.de>



Klaus Wiswe,  
Landrat Landkreis Celle



Manfred Ostermann,  
Landrat Landkreis Heidekreis



Birgit Honé, Staatssekretärin  
Niedersächsische Staatskanzlei



Dirk-Ulrich Mende,  
Oberbürgermeister Stadt Celle



Modell des Camps Hohne im Museum  
im Rundhaus



Truppenübungsplatz und  
anliegende Wohnstandorte der  
Britischen Militärangehörigen

## Konversion: Eine gemeinsame Aufgabe für die Region!

## Die britischen Streitkräfte verlassen uns!

### Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Bürgerinnen und Bürger unserer Region,

In dem Modellvorhaben ‚KonRek - Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis‘ werden die Aufgaben einer militärischen Konversion mit der zukünftigen Regionalentwicklung in Einklang gebracht.

Auf verschiedenen Veranstaltungen konnten sich zentrale Akteure sowie Bürgerinnen und Bürger aus der Region über den aktuellen Sachstand informieren, ihre Hinweise und Ideen einbringen sowie die Handlungsempfehlungen mit unterschiedlichen Experten diskutieren, um zukünftig besser mit den bevorstehenden Veränderungen umgehen zu können.

Die vorliegende Broschüre fasst die wichtigsten Ergebnisse zusammen und gibt einen guten Überblick über die bevorstehenden Aufgaben.

Gemeinsam wollen wir diese anpacken!

Manfred Ostermann

Klaus Wiswe

### Das Modellprojekt KonRek

Mit Unterstützung des Landes wurde nach Bekanntgabe des Abzugs der Briten im Jahr 2012 das KonRek-Projekt ins Leben gerufen.

Verwaltungen, Politik und Vertreter von Bund und Land haben sich intensiv Gedanken gemacht, welche Auswirkungen der Abzug der Briten für die Region hat und wie sie damit zukünftig umgehen sollten. Klar ist, die Folgen der bevorstehenden Veränderungen begrenzen sich räumlich nicht nur auf die direkt betroffenen Orte, sondern sie wirken sich auf die gesamte Region aus.

Daher verfolgt das KonRek-Projekt einen landesweit modellhaften regionalen Ansatz: Die Konversionsaufgabe lässt sich nur als Region bewältigen!

„Mit dem Projekt KonRek ist es gelungen, eine wertvolle Grundlage zur zukunftsfähigen Entwicklung dieser von der Konversion besonders betroffenen Region zu schaffen.“

Die kooperative regionale Zusammenarbeit hat das Fundament für die Bewältigung der regionsspezifischen Herausforderungen gelegt.

Dieses gemeinsame Handeln wird auch in Zukunft das tragende Element für die weitere konkrete Umsetzung in diesem langfristigen Prozess sein.

Das Amt für regionale Landesentwicklung wird die Region dabei tatkräftig unterstützen.“

Birgit Honé, Staatssekretärin  
Niedersächsische Staatskanzlei

### Was sind die Projektziele von KonRek?

- › Sich gemeinsam als Region frühzeitig mit den Auswirkungen des Abzugs der britischen Streitkräfte und der Strukturreform der Bundeswehr unter Berücksichtigung der Prognose der „allgemeinen“ Bevölkerungsentwicklung auseinander setzen
- › Die Ausgangslage für die verschiedenen Untersuchungsbereiche erfassen und bewerten
- › Struktur- und raumbedeutsame Handlungsfelder festlegen und betrachten
- › Szenarien und Handlungsstrategien entwickeln sowie deren politische und organisatorische Umsetzung vorbereiten
- › Umsetzungsorientierte Strategien und praktikable Handlungsansätze für eine nachhaltige kommunale und regionale Entwicklung mit Stärkung der regionalen Wachstums- und Innovationspotenziale ableiten
- › Konkrete Arbeits-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen für die zukünftige interkommunale und regionale Zusammenarbeit erarbeiten
- › Grundlagen für die Entwicklung nachfolgender konkreter umsetzungsorientierter Projektinitiativen und Innovationen im Projekt schaffen
- › Kontinuierlich die interkommunale und regionale Zusammenarbeit als wichtiges Querschnittsziel des Modellprojektes stärken

### Was bedeutet das für die Region?

Mehr als 300 Hektar Konversionsfläche mit Unterkufts- und Verwaltungsgebäuden in den Camps Bergen-Hohne und Oerbke suchen ab 2015 eine Nachnutzung. Für die Teilflächen und Gebäude der ehemaligen Trenchard Barracks in Celle erarbeitet die Stadt bereits ein Integriertes Entwicklungskonzept, das konkrete Nutzungsvorschläge enthält. Als Wohnstandorte sind vor

allem Bad Fallingbostal, Bergen und Celle vom Abzug der Briten betroffen. 895 Wohneinheiten in Bad Fallingbostal, 950 in Bergen und 320 in der Stadt Celle werden frei.

Weitere Veränderungen werden sich für die Standorte Munster, Celle, Faßberg und Lohheide aus der Strukturreform der Bundeswehr ergeben. Die Dienstposten reduzieren sich

durch den Strukturwandel bei der Bundeswehr um knapp 2000 Stellen für Soldaten und Zivilbeschäftigte. Zusätzlich wird die gesamte Region in den kommenden Jahrzehnten stetig - bedingt durch den demografischen Wandel - an Bevölkerung verlieren.

### Die Bevölkerungsprognose

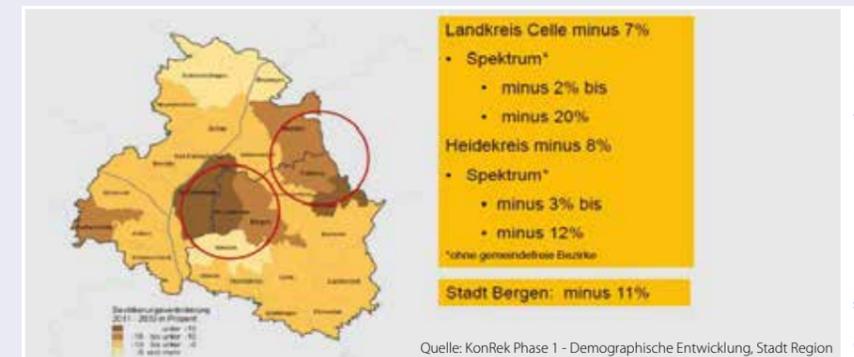
Die gesamte Region wird in den kommenden Jahrzehnten schrumpfen

Laut aktuellen Berechnungen wird die Einwohnerzahl im Landkreis Celle bis 2030 um gut 7% von 177.590 im Jahr 2011 auf 164.500 Einwohner sinken. Die Bevölkerung im Heidekreis wird bis 2030 ebenso um knapp 8% gegenüber 2011 von 138.780 auf 128.000 Einwohner schrumpfen.

Die Britischen Streitkräfte und ihre Familienangehörigen sind in Deutschland nicht meldepflichtig. Es handelt sich in der Region um schätzungsweise 5.270 Soldaten und 4.820 Familienangehörige, dies erhöht die Einwohnerzahl in der Region um ca. 20%. Der Abzug der Briten bedingt damit einen Verlust von gut 10.100 Menschen in der Region.



Effekte des Abzugs Britischer Streitkräfte



Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030

### Auswirkungen im Überblick: Zahlen, Daten, Fakten

Alein durch den Abzug des britischen Militärs sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

› Zusätzlicher Bevölkerungsverlust von 10.100 Menschen in der Region

› Jährlicher Kaufkraftverlust von 65 Mio. Euro pro Jahr in der Region

› Immenser Wohnungsüberhang in den Standortkommunen: 895 freiwerdende Wohneinheiten in Bad Fallingbostal, 950 in Bergen und 320 in der Stadt Celle

› Über 500 Zivilbeschäftigte verlieren ihre Anstellung

› Mehr als 300 Hektar Konversionsfläche inklusive Unterkufts- und Verwaltungsgebäude in den Camps Hohne und Oerbke suchen eine Nachnutzung



Regionaler Zukunftsdialog, 'Konversion' in Bergen



KonRek-Regionalforum für den Heidekreis in Bad Fallingbostal



Wirtschaftsforum, Perspektiven für Wirtschaft und Wohnen in der KonRek-Region' in Wietzendorf



Pressetermin zum Projektauftritt in Bad Fallingbostal

## Gemeinsam stellen wir uns den Herausforderungen!

### Unsere Strategie: Wie gehen wir vor?

In dem bevorstehenden Konversionsprozess gibt es viele Wechselwirkungen.

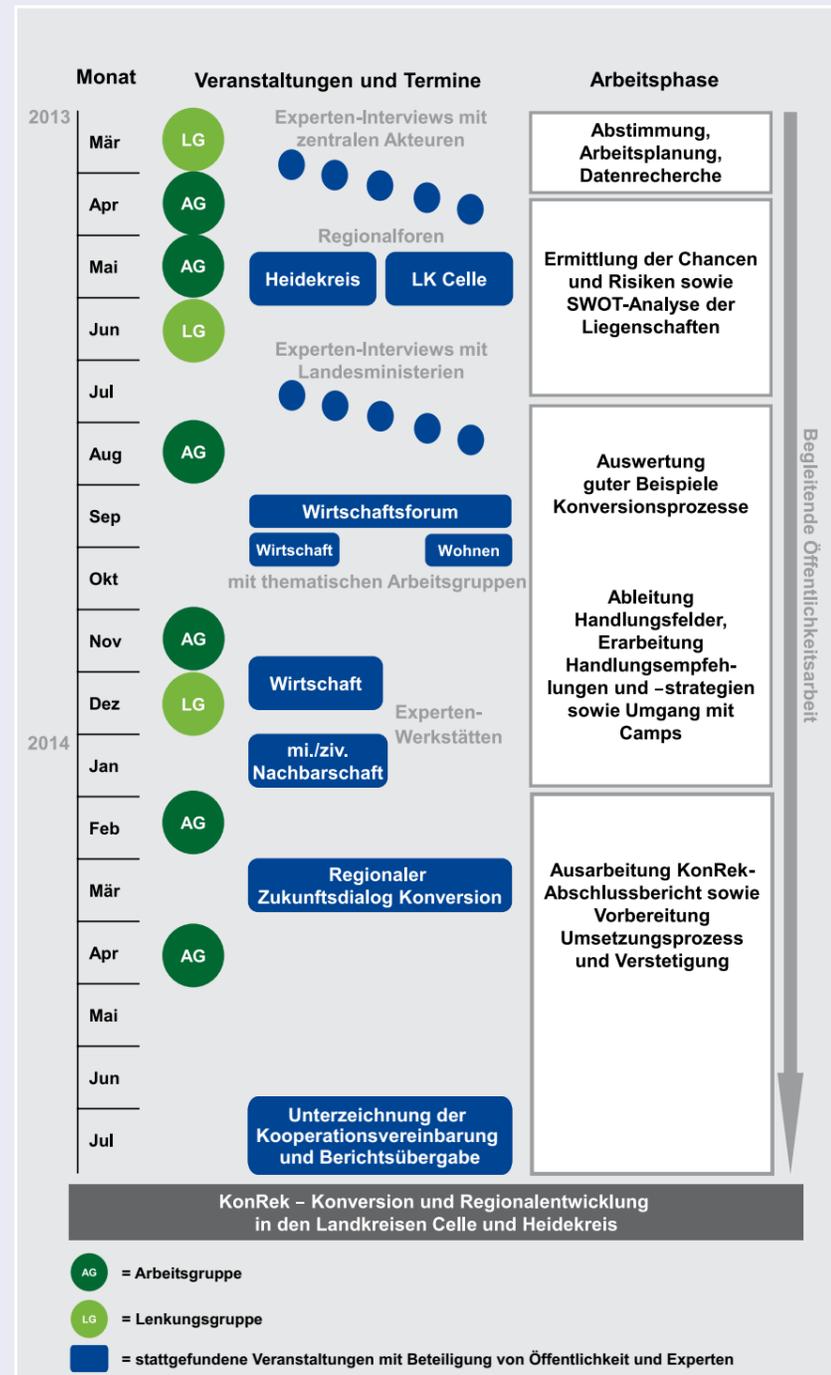
Ein Beispiel: Bauland oder Wohnungen ziehen keine neuen Einwohner an, wenn Arbeitsplätze fehlen. Arbeitsmöglichkeiten zu sichern und neue

Arbeitsplätze zu schaffen sind daher wichtige und drängende Aufgaben.

Die KonRek-Handlungsstrategie verfolgt deshalb einen themenübergreifenden Ansatz. Zum Erfolg führt dieser erst, wenn alle Fachbereiche aus Politik und Verwaltung sowie Akteure aus Wirtschaft, Bürgerschaft, Verei-

nen, Verbänden und Institutionen zusammenarbeiten.

Im KonRek-Prozess haben daher von Beginn an zahlreiche Akteure in verschiedenen Veranstaltungen und Gremien mitgewirkt.



### ... und womit fangen wir an?

Bevor ein weiterer Austausch über konkrete Nachnutzungen in den Camps erfolgen kann, gibt es noch umfangreichen Abstimmungsbedarf mit der Bundeswehr über deren Anschlussnutzung.

Aber schon jetzt besteht akuter Handlungsbedarf in den Kernorten Bad Fallingbostal und Bergen, um den immensen Wohnungsüberhang und Kaufkraftverlust zu kompensieren. Ebenso wichtig sind regionale und überregionale Anstrengungen zur Stabilisierung der Wirtschaftsstruktur in den beiden Landkreisen. Denn nur dann ist es langfristig möglich, ausgewählte Teilflächen der freierwerdenden Konversionsliegenschaften auf den Camps erfolgreich zivil nachzunutzen. Über die kommunal verfügbaren Ressourcen hinaus benötigen die Standortkommunen und Landkreise dafür eine Unterstützung von Land und Bund.

Um die Folgen der Konversion zu bewältigen, gilt es deshalb,

- den Wohnungsmarkt in Bad Fallingbostal und Bergen zu stabilisieren
- die wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu stärken
- Nachnutzungsmöglichkeiten für die Camps zu entwickeln



Rainer Schmuck, Bürgermeister Stadt Bad Fallingbostal



Leerstand (Am Wiethop, Bad Fallingbostal)



Doppelhäuser (Weidenweg, Bad Fallingbostal)



Geschosswohnungen (Danziger Straße, Bergen)



Einfamilienhäuser (Große Fuhren, Ortschaft Offen)



Rainer Prokop, Bürgermeister Stadt Bergen

## Hunderte freiwerdende Wohnungen: Was kommt auf uns zu? Wie packen wir es an?

### Wohnungsmarkt-Szenario Bad Fallingbostal

Durch den demografischen Wandel erhöht sich das Angebot an leeren Wohnungen zusätzlich:

Angenommen alle 895 Haushalte der wohnhaften Angehörigen der britischen Streitkräfte verlassen Bad Fallingbostal, bis 2030 lässt sich dann allein durch die Bevölkerungsentwicklung und den militärischen Abzug ein Angebotsüberhang von 1.288 Wohnungen skizzieren. Mit dem weiteren potenziellen Wohnungsangebot durch Neubau ergibt dies einen Bedarfsüberhang von 1.374 Wohneinheiten.

„Bis 2030 wird Bad Fallingbostal rund 10 % seiner einheimischen Bevölkerung verloren haben. Mit Abzug der Briten wird Bad Fallingbostal um mehr als 30 % schrumpfen. Neben Arbeitsplatzverlusten im zivilen Bereich in den Camps und dem Auftragsrückgang beim örtlichen Handwerk sowie dem Kaufkraftverlust für den Einzelhandel sind die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Bad Fallingbostal die größten Herausforderungen.“

Die KonRek-Studie zeigt uns die Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung auf den Konversionsflächen als auch bei dem erforderlichen Stadtumbau im Geschosswohnungsbau. Ein erfolgreicher Umbau- und Entwicklungs-

prozess kann nur durch konzentriertes und koordiniertes Handeln stattfinden. Maßgeschneiderte Lösungen gibt es nicht, sie müssen mit einem hohen Maß an Engagement auch von Bund und Land geschaffen werden. Es gilt die Handlungsempfehlungen und –strategien mit Leben zu füllen und prioritär abzuarbeiten.

Oberste Priorität wird für Bad Fallingbostal das Thema Wohnungsmarkt haben. Aber auch die übrigen Handlungsfelder werden nicht sukzessive, sondern zeitlich parallel und aufeinander abgestimmt zu bearbeiten sein.“

Rainer Schmuck, Bürgermeister Stadt Bad Fallingbostal

### Den Wohnungsmarkt stabilisieren: Was können wir tun?

- › Vertiefende städtebauliche Analysen und integrierte Konzepte für ausgewählte Wohnquartiere im gesamtstädtischen Kontext erstellen
- › Rück- und Umbaustrategie für unattraktive Lagen und Gebäudebestände mit schlechtem baulichen Zustand entwickeln (um Überkapazitäten abzubauen)
- › Prozess von Leerzug und Wiedervermietung attraktiver Wohnungs- und Gebäudebestände steuern und eine kontrollierte Vermietung sicherstellen
- › Städtebauliche Umbauprozesse durch Instrumente zur Innenentwicklung und Leerstandsmanagement gestalten und koordinieren

### Wohnungsmarkt-Szenario Bergen

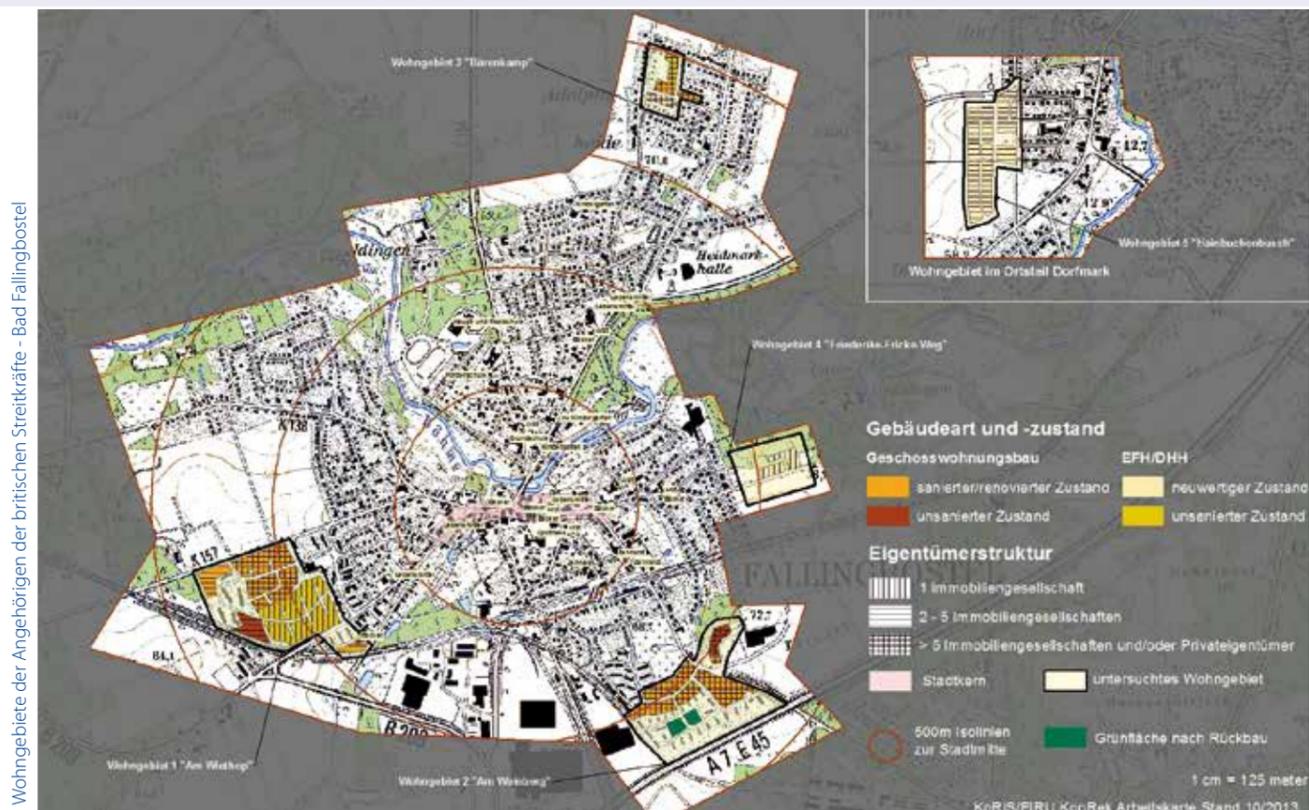
Das Wohnungsmarktszenario in Bergen gestaltet sich ähnlich wie in Bad Fallingbostal. Auch in Bergen erhöht sich das Angebot an leeren Wohnungen durch den demografischen Wandel zusätzlich:

Angenommen alle 950 Haushalte der Angehörigen der britischen Streitkräfte verlassen Bergen, dann ergibt sich bis 2030 allein durch die Bevölkerungsentwicklung und den militärischen Abzug ein Angebotsüberhang von 1.439 Wohnungen. Mit dem potenziellen Wohnungsangebot durch Neubau ergibt dies einen weiteren Bedarfsüberhang von 1.572 Wohneinheiten.

„Auf Basis der Ergebnisse des KonRek-Projekts – Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis – wurde inzwischen ein Integriertes städtisches Entwicklungskonzept für Bergen erstellt. Beide Gutachten sehen den Rückbau einer großen Anzahl von Geschosswohnungen und die Gestaltung der freiwerdenden Flächen als existenziell wichtig für die Entwicklung der Stadt Bergen an. Der Rückbau ist aber nicht Selbstzweck, sondern wird auch Platz für Neubauten und Neugestaltung geben, die Bergen zu einem attraktiven Wohnstandort und Tourismusziel machen. Mit Mitteln aus der Städtebauförderung und Sonderzuwendungen wird es uns gelingen, unsere Stadt weiter positiv zu gestalten und zukunftsfähig aufzustellen.“

Gemeinsam mit Bund, Land, Landkreis Celle und den Bürgern unserer Stadt kann die Neuaufstellung der Stadt Bergen vom Garnisonsstandort zu einer lebens- und liebenswerten Gewerbe- und Tourismuskleinstadt gelingen.“

Rainer Prokop, Bürgermeister Stadt Bergen



Wohngebiete der Angehörigen der britischen Streitkräfte - Bad Fallingbostal



Wohngebiete der Angehörigen der britischen Streitkräfte - Bergen

Doppelhaus an der Queens Avenue im Camp Oerbke

Schwimmbad im Camp Hohne

Ehemaliges Stallgebäude aus den 30er Jahren im Camp Oerbke

Mehrfamilienwohngebäude im Camp Hohne

Fahrzeughalle im Camp Oerbke

Soldatenunterkunft im NATO Camp Oerbke

## Konversion als Chance: Welche Perspektiven gibt es?

Die freiwerdenden Liegenschaften auf den Camps können langfristig eine Chance darstellen.

Voraussetzung dafür ist, dass es der Region kurz- bis mittelfristig gelingt, stabile Rahmenbedingungen in den Kernorten und der Region zu schaffen. Denn nur so besteht langfristig die Chance in den nächsten Jahren und Jahrzehnten, Nachnutzungen für die riesigen Konversionsflächen auf den Camps anzusiedeln.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Innenausstattung einzelner Gebäude wie Schulen oder Kantinen ggf. bereits vor dem Übergabetermin in 2015 veräußert wird.

Die Konversionsaufgabe für die beiden Camps Oerbke (östlich von Bad Fallingbommel) und Hohne (südwestlich von Bergen) ist außerdem ein Sonderfall: Denn in unmittelbarer Nachbarschaft bleibt trotz Abzug der britischen Streitkräfte der NATO-Truppenübungsplatz (TÜP) in seiner militärischen Nutzung uneingeschränkt bestehen.

### Besondere Rahmenbedingungen: Gemeindefreiheit, Truppenübungsplatz und militärische Restnutzung nach Abzug der Briten

In Hohne und Oerbke sind ganz besondere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

Zum einen gehen von dem Truppenübungsplatz mit einer Vielzahl an Übungs- und Schießmöglichkeiten weiterhin Lärmemission und Erschütterung aus. Zum anderen sind die beiden Camps Oerbke und Hohne Teile der Gemeindefreien Bezirke Osterheide (Oerbke) und Lohheide (Hoh-

ne). Die beiden Gemeindefreien Bezirke sind die beiden letzten gemeindefreien Gebiete in Deutschland, in denen Menschen ihren Hauptwohnsitz haben. Sofern auf Teilflächen der Camps zivile Folgenutzungen angesiedelt werden sollen, muss das Baurecht für die Areale durch Bauleitplanung einer Gemeinde begründet werden.

### Konversionsflächen = Potenzialflächen?

Die Konversionsareale sind grundsätzlich als Potenzialflächen für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen anzusehen und können als gewerbliche Bauflächen und Arbeitsstätten einen wichtigen Beitrag zur Kompensation der Folgen des Abzugs der britischen Streitkräfte leisten.

Zum jetzigen Zeitpunkt können maximal erste Entwicklungsperspektiven und Nachnutzungsszenarien aufgezeigt werden. Denn welche Teilflächen in welcher Form einmal nachgenutzt werden können, hängt maßgeblich von der Klärung der Rahmenbedingungen ab.

Leitidee für die Konversion des Camps Oerbke könnte beispielsweise die Entwicklung eines regionalen Gewerbestandorts mit einer thematischen Ausrichtung auf verkehrsintensives Gewerbe sein. Eine privatwirtschaftlich getragene, zivile Folgenutzung von relevanten Teilen des Camps Hohne ist wegen der geringen

Flächennachfrage und der ungünstigen Verkehrsanbindung als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. Aus regionaler Perspektive ist der Standort Oerbke für gewerbliche Ansiedlungen deutlich besser geeignet, da er durch die Anschlussstelle an der A 7 direkt an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen ist.

Vor diesem Hintergrund ist für das Camp Hohne ein militärischer bzw. militär-affiner Entwicklungspfad denkbar. Doch auch dies darf nur als Leitidee zu Beginn des langjährigen Konversionsprozesses verstanden werden. Eine solche Entwicklungsperspektive hängt von der Planung und Entscheidung der Bundeswehr und weiteren Entscheidungsträgern auf Bundes- und Landesebene ab und kann nur als Empfehlung weitergehend geprüft werden.



Camp Oerbke – Gebäude- und Nutzungstypen



Lagerbereich Siebenfelder Camp (Oerbke)



Offiziersklub im Camp Hohne



Camp Hohne – Gebäude- und Nutzungstypen



Kirche im Camp Hohne



Hohe Wende – Gebäude- und Nutzungstypen



Großer Saal im Rundhaus im Camp Hohne

Mannschaftsunterkunftsgebäude  
im Camp Hohne

Kantine - Innenansicht im Camp Oerbke

Denkmalgeschütztes Rundhaus -  
Innenansicht im Camp Hohne

Heizwerk im Camp Oerbke



Einkaufszentrum im Camp Hohne



Gloucester Schule im Camp Hohne



## Sicherstellung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Region: Was können wir tun?

Eine stabile Wirtschaftsstruktur in den beiden Landkreisen und den betroffenen Kommunen ist wichtige Voraussetzung dafür, um zivile Nachnutzungen auf den Konversionsflächen ansiedeln zu können. Im Fokus der Entwicklungsbemühungen steht also die gesamte Region. Das heißt auch, bestehende, überregionale Kooperationen zu nutzen. Insbesondere in den Branchen, in denen die Region und der überregionale Wirtschaftsraum bereits gut aufgestellt sind (unter anderem Logistik/ Distribution, Geothermie, Nachwachsende Rohstoffe, Ernährungsindustrie), ist es wichtig, sich bestehenden Netzwerken anzuschließen und sich dadurch als attraktive Region zu platzieren.

Ziel muss es sein, Unternehmen und Institutionen mit Initialwirkung von den Chancen und Potenzialen der KonRek-Region zu überzeugen! Dafür ist in den nächsten

Schritten vorgesehen, gemeinsam erste konkrete Schlüsselprojekte zu entwickeln.

Ansiedlungspotenziale für Unternehmen liegen in den Branchen, die schon heute die Wirtschaftsstruktur der Region prägen (siehe auch Kasten S. 14 unten). Ebenso wichtig ist es, diese sogenannten endogenen Potenziale zu nutzen, um Wachstum aus dem Bestand heraus zu fördern. Das heißt, die Konversionsflächen bieten zu allererst der ansässigen Unternehmerschaft gute Entwicklungsmöglichkeiten. Nach ersten Erfahrungen ist die Nachfrage nach zusätzlichen Entwicklungsflächen von Seiten der regionalen Unternehmerschaft aber eher gering. Nichtsdestotrotz gilt es, die Unternehmen der Region laufend über das freiwerdende Angebot und über aktuelle Entwicklungen auf den Konversionsflächen zu informieren und einzubinden.

### Einige Handlungsempfehlungen im Überblick

- › Strategische Ausrichtung der Wirtschaftsförderung auf überregionaler Ebene ausweiten und Vernetzung der unterschiedlichen Wirtschaftsförderungsinstitutionen stärken
- › Auf Teilflächen der Kasernen gewerbliche Entwicklungsflächen schaffen
- › Wachstum aus dem Bestand heraus fördern

## Camp Oerbke

- › 170 Hektar bebaute Fläche (insgesamt 240 Hektar)
- › ländlicher Raum mit geringer Flächennachfrage
- › direkte Lage an Autobahn A 7 / Anschlussstelle
- › Siedlungszusammenhang mit Bad Fallingbostal



### Grundsätzliche Perspektiven

- › Der Standort weist gegenüber dem Camp Bergen-Hohne die deutlich besseren Standorteigenschaften für gewerbliche Ansiedlungen auf. Die Verkehrsanbindung an die Autobahn ist ausschlaggebend.
- › Großflächigkeit, Autobahnanschluss, die Kombinationsmöglichkeit mit der Bahnbindung, aber auch der vorhandene Abstand zu sensiblen Wohnnutzungen (Ausnahme: Teilflächen im äußersten Nordosten) legen eine gewerbliche Nutzung mit Ausrichtung auf verkehrintensives Gewerbe nahe.
- › Wohnnutzung sollte wegen der Überkapazitäten im Kernort von Bad Fallingbostal trotz teils attraktiver Gebäude klar ausgeschlossen werden (außerdem könnte eine zivile Wohnnutzung aufgrund der zu erwartenden Lärmemission auszuschließen sein).
- › Es werden Gebäudeabriss in großem Umfang erforderlich, um Entwicklungsflächen anbieten zu können.
- › Auf größeren Teilflächen sind darüber hinaus aber auch Renaturierung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft zum Beispiel für die Erzeugung erneuerbarer Energien vorzusehen.

## Camp Hohne

- › 180 Hektar bebaute Fläche (insgesamt 285 Hektar)
- › ländlicher Raum mit sehr geringer Flächennachfrage
- › abgesetzte Lage vom Kernort Bergen



### Grundsätzliche Perspektiven

- › Eine privatwirtschaftlich getragene Flächenentwicklung erscheint wegen der ungünstigen Verkehrsanbindung wenig Erfolg versprechend.
- › Eine militärische oder militär-affine Folgenutzung von Teilflächen sollte ernsthaft geprüft werden.
- › Eine Wohnnutzung muss wegen der Überkapazitäten im Kernort Bergen trotz teils attraktiver Gebäude im Camp ausgeschlossen werden.
- › Die Renaturierung von größeren Teilflächen bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft ist eine realistische Alternative.
- › Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie eines ggf. erweiterten Gedenkstättenkonzepts der Gedenkstätte Bergen-Belsen (südliche Teilfläche des Camps).

## Ehemalige Trenchard Barracks, Celle

- › 22 Hektar bebaute Fläche (insgesamt 28 Hektar)
- › Oberzentrum mit mäßiger Flächennachfrage
- › Stadtrandlage



### Grundsätzliche Perspektiven

- › Ein Mischkonzept aus Gewerbe, Büronutzung, Bildung, ggf. Wohnen wäre wünschenswert.
- › Standort sollte ggf. auch für den Ausbau oberzentraler Funktionen genutzt werden (Ansatzpunkt für die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude).
- › Die westliche Teilfläche ist bereits für gewerbliche Entwicklung vorgesehen; es bestehen konkrete Nutzungsinteressen.



Blick auf die Trenchard Barracks in Celle



Gebäude der Unteroffiziersmesse in Celle



Michael Krohn,  
Geschäftsführer Deltaland



Martin Exner, Stellv. Hauptgeschäftsführer  
IHK Lüneburg-Wolfsburg



Industriegebiet Bad Fallingbostel  
Ost und Camp Oerbke

## Wie können regionale Unternehmen die Potenziale nutzen?

„Als Vereinigung der regionalen Unternehmerrschaft und Multiplikator zwischen Firmen und Wirtschaftsförderungseinrichtungen kennen wir die unterschiedlichen Perspektiven, aus denen Bund, Kommunen und Unternehmen die zivilen Entwicklungspotenziale auf den derzeit noch militärisch genutzten Flächen betrachten. Unternehmen, seien sie Investor oder potenzieller Nutzer, benötigen gleichermaßen verlässliche Information wie langfristige Planungssicherheit. Es liegt im Interesse unserer Mitglieder, belastbar und trotzdem frühzeitig über gewerblich nutzbare Flächen, Immobilien und dazugehörige Zeitpläne informiert zu werden. Hier steht der Verein als Informationsplattform gern zur Verfügung. Aber auch für eine gezielte Ansprache von Nutzergruppen von außerhalb der Region gilt: Verlässliche Information zu künftig zivil nutzbaren Grundstücken und Gebäuden ist unabdingbare Voraussetzung für eine effektive Entwicklungspolitik, aus der passende Strategien für das Standortmarketing abgeleitet werden können.“

Michael Krohn,  
Geschäftsführer des Industrie- und Wirtschaftsvereins  
Deltaland für den Heidekreis und Umgebung e.V.

„Wichtig ist es jetzt, schnell die noch ausstehenden Informationen für die Marktfähigkeit und Vermarktung der frei werdenden Liegenschaften zu erhalten, sowie die Möglichkeiten einer Förderung auszuloten. Dabei werden wir erfolgreicher sein, wenn wir uns in diesem Prozess auch weiterhin landkreisübergreifend aufstellen. Die Einrichtung eines „Konversionsbüros“ und Konversionsmanagers als zentralen Ansprechpartner kann dabei ein Baustein sein.“

Martin Exner,  
Stellv. Hauptgeschäftsführer IHK Lüneburg-Wolfsburg

### Qualifizierung und Weiterbildung: Eine Fachhochschule oder Berufsakademie für die Region?

Die Unternehmen stehen vor einem enormen Fachkräftemangel und nach der Schule verlassen viele gut ausgebildete junge Menschen zum Studium die Region. Ist der Ruf nach einer Fachhochschule in der Region berechtigt? Ja, die Bildungsthemen sollten an dem bestehenden und zukünftigen Fachkräftebedarf der Unternehmen und Ansiedlungspotenzialen ansetzen. Denkbar sind daher Bildungseinrichtungen mit fachlicher Ausrichtung auf wirtschaftliche Schwerpunkte in der Region zum Beispiel Fachbereiche wie Touristik, Neue Technologien, Lebensmittelchemie, Erneuerbare Energien, Handwerk, Gesundheitswirtschaft. Grundsätzlich haben etablierte For-

schungs- und Entwicklungseinrichtungen erfahrungsgemäß eine gute Initialwirkung und könnten so forschungsnahe Unternehmen und Institutionen nachziehen. Völlig offen ist die Frage nach einem geeigneten Standort: Auf den Konversionsflächen oder in einer anderen Kommune innerhalb der Region? Die Stadt Celle verfügt zum Beispiel als Oberzentrum über gute Standortvoraussetzung für eine Fachhochschule, um Studierende dauerhaft anzulocken. Da von Seiten des Landes derzeit keine weitere Zentralisierung von Hochschulstandorten in der Region angedacht ist, wäre zum Beispiel eine Berufsakademie mit privater Trägerschaft erforderlich.

### Wo liegen branchenspezifische Ansiedlungspotenziale der Region?

Gemeinsam mit Wirtschaftsförderungsinstitutionen von Land, Landkreisen, IHK, Deltaland sowie weiteren Beteiligten konnten im KonRek-Prozess folgende Branchen identifiziert werden:

- Logistik- und Distributionsstandort an der A7 ausbauen: Logistik- und Lagerflächen entwickeln, z.B. für Verteilerlogistik im Schnittfeld der Metropolen Hamburg – Hannover – Bremen
- Servicestützpunkt und Zulieferpark für großformatige Maschinen-, Fahrzeug- und Anlagenkomponenten aus den Industriebranchen Offshore-Windenergie, Automotive, etc. unter Ausnutzung der weitläufigen Versiegelungsflächen und der großen Kubaturen einiger Werkstatthallen mit Krananlagen hoher Tragkraft
- Militär, militärnahe Nutzungen: Initiierung der frühzeitigen Überprüfung von Bundesbedarfen durch die BImA, insb. für Standort Hohne
- Ernährungsindustrie / Lebensmittelchemie
- Agrartechnologie / Nachwachsende Rohstoffe, Ökologische Landwirtschaft, z.B. Versuchs- und Anbauflächen
- Erneuerbare Energien: ggf. an laufende Maßnahmen und Projekte wie z.B. Geothermie im Landkreis Celle, 100%-Erneuerbare-Energie-Region Aller-Leine-Tal sowie Ziele der Metropolregionen anknüpfen
- Handwerk: Gewerbehof, sofern dies eine passfähige Ergänzung für das Hauptnutzungsprofil des Standorts darstellt



Steakhouse in Bergen



Britisches Landengeschäft in Bergen

## Der Prozess steht noch am Anfang: So geht es weiter!

Auch wenn der eigentliche regionale Konversionsprozess noch ganz am Anfang steht - mit dem KonRek-Projekt sind die Grundlagen für eine weitere Zusammenarbeit der Projektpartner gelegt.

Der KonRek-Handlungsleitfaden ist Basis, um daraus weiterführende Konzepte und Projekte zu entwickeln. Unterstützen sollte dabei ein regionales Konversions- und Regionalmanagement.

Folgende Aufgaben stehen in den kommenden Jahren an:

- Abstimmung der Zuständigkeiten im Bereich Konversion klären sowie einen

intensiven Austausch ermöglichen und pflegen

- Handlungsempfehlungen aus KonRek auf Maßnahmen- und Projektebene zur mittel- und langfristigen Umsetzung des Konversions- und Regionalentwicklungsprozesses stetig weiterentwickeln und konkretisieren
- Zusammenarbeit mit Bürgerschaft, regionalen Akteuren und Institutionen zur Regionalentwicklung organisieren
- Fördermöglichkeiten über den Bund, das Land Niedersachsen sowie die EU-Strukturfonds identifizieren, schaffen und einwerben

Um den Willen für eine dauerhafte Zusammenarbeit zum Ausdruck zu bringen und abzusichern ist vorgesehen, eine Kooperationsvereinbarung der KonRek-Partner untereinander abzuschließen.

Diese Kooperationsvereinbarung ist eine wichtige und solide Basis am Anfang des nun gemeinsam zu beschreitenden Konversions- und Regionalentwicklungsprozesses. Die Kooperation aller Partner in der Region ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Gestaltung des Konversionsprozesses.

Zeit	2014	2015	ab 2016
Arbeitsstrukturen			
	<p><b>Einfordern und Etablieren eines Regionalen Konversionsmanagement</b></p>	<p><b>Regionalen Konversionsmanagement (RKM)</b></p>	<p><b>(RKM)</b></p>
Aufgaben	Konkretisierung und Umsetzung KonRek-Handlungsempfehlungen	Umsetzung KonRek-Handlungsempfehlungen	Umsetzungen Empfehlungen
	Informationen und Abstimmung	Informationen und Abstimmung	Informationen und Abstimmung
	Klärung Nebeneinander Militärisch - Zivil	Verlegung der Schießplatzgrenze / Rekommunalisierung von Teilflächen	Komm. Bauleitplanung auf Teilflächen
	Einwerben von Landesunterstützung	Fördermittelbeantragung / Funktionszuführung Land	Umsetzung Maßnahmen
	ggfs. Vorbereitung und Gründung einer Entwicklungsgesellschaft „Britische Wohnquartiere“	Aufkauf leerstehender Wohnimmobilien durch Entwicklungsgesellschaft / Vorbereitung für Abriss bzw. Umbau	Umsetzung, Abriss bzw. Umbau
	Konzept und Abstimmung Potenzialflächen	Planung und Vermarktungsvorbereitung für Potenzialflächen	ggfs. Gründung Entwicklungsgesellschaft Potenzialflächen
	...	...	...

Organisation des Konversionsprozess



Stabsgebäude in der Trenchard-Kaserne



Montgomery-Grundschule im Camp Hohne



Gloucester School im Camp Hohne



Neue Wohngebäude im Camp Oerbke

## Praxisorientierter Handlungsleitfaden: Unser Fahrplan für die Zukunft!

Im Rahmen des laufenden KonRek-Prozesses haben neben den KonRek-Partnern zahlreiche Verantwortliche und Interessierte aus unterschiedlichen Institutionen, der Privatwirtschaft sowie Bürgerschaft an der Erarbeitung der bisher vorliegenden Handlungsempfehlungen mitgewirkt und sich in die Diskussion eingebracht. Im Folgenden sind die gemeinsam formulierten

strategischen Ziele der KonRek-Region aufgeführt. Sie konkretisieren in jedem Handlungsfeld den Handlungsbedarf und geben eine konsequente Handlungsrichtung vor. Die ausführlichen thematischen Handlungsleitfäden mit Erläuterungen der einzelnen Empfehlungen sind dem Abschlussbericht zu entnehmen.



Gloucester School

### Wirtschaft, Handel und Qualifizierung



#### A 1 Handlungsfeld: Schaffung von Arbeitsplätzen

**A 1.1** Strategische Ausrichtung der Wirtschaftsförderung auf überregionaler Ebene ausweiten und Vernetzung der unterschiedlichen Wirtschaftsförderungsinstitutionen stärken

**A 1.2** Auf Teilflächen der Kasernen gewerbliche Entwicklungsflächen schaffen

**A 1.3** Wachstum aus dem Bestand heraus fördern

**A 1.4** Bundes- und Landesunterstützung zur Schaffung neuer und zum Erhalt bestehender Arbeitsplätze einfordern und gemeinsam arbeitsplatzgenerierende Investitionen forcieren



#### A 2 Handlungsfeld: Sicherung von Kaufkraft und Einzelhandel

**A 2.1** Positionierung des vorhandenen Einzelhandels und Gewerbes stabilisieren und stärken

**A 2.2** Steuerung der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel fortführen



#### A 3 Handlungsfeld: Qualifizierung und Weiterbildung

**A 3.1** Freiwerdendes Fachkräftepotenzial der Zivilbeschäftigten des Militärs und der britischen Angehörigen in den Arbeitsmarkt integrieren

**A 3.2** Rahmenbedingungen für eine berufsbildende Aus- und Weiterbildung sicherstellen

**A 3.3** Ausbildung und Fachkräftesicherung im Handwerk und produzierenden Gewerbe gewährleisten

Thema A:

### Wohnen, Demografischer Wandel und Soziales



#### B 1 Handlungsfeld: Anpassung der Baulandpolitik sowie Orts- und Quartierentwicklung

**B 1.1** Vertiefende städtebauliche Analysen und integrierte Konzepte (im Rahmen der Städtebauförderung) für ausgewählte Wohnquartiere im gesamtstädtischen Kontext erstellen

**B 1.2** Rück- und Umbaustrategie für unattraktive Lagen und Gebäudebestände mit schlechtem baulichen Zustand entwickeln (um Überkapazitäten abzubauen)

**B 1.3** Prozess von Leerzug und Wiedervermietung attraktiver Wohnungs- und Gebäudebestände steuern und eine kontrollierte Vermietung sicherstellen

**B 1.4** Städtebauliche Umbauprozesse durch Instrumente zur Innenentwicklung und Leerstandsmanagement gestalten und koordinieren



#### B 2 Handlungsfeld: Gestaltung attraktiver Wohnformen für alle Generationen in den Kernorten

**B 2.1** Alternativen Wohnraum für alle Generationen durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Kernorten bereitstellen

Thema B:



Modell Colin Albert, Standort: Museum Hohne

Werkstatthalle im Camp Oerbke



Speichergebäude im Siebenfelder Camp (Oerbke)



Modernisierte Wohngebäude im Camp Hohne



Shackleton-Grundschule im Camp Oerbke



## Infrastruktur und militärische Liegenschaften



### C 1 Handlungsfeld: Anpassung der technischen Infrastruktur

**C 1.1** Vorhandenen Bestand analysieren (z.B. Wasser- und Abwasser- und Entsorgung) und zukünftige Bedarfe an technischer Infrastruktur ermitteln

**C 1.2** Technische Infrastruktur an veränderte Nutzungen und die neue Bedarfsituation anpassen und ggf. rückbauen



### C 2 Handlungsfeld: Aufklärung der Altlastensituation

**C 2.1** Bodenkontaminationen durch Altlasten und entsprechende Sanierungserfordernisse prüfen



### C 3 Handlungsfeld: Militärische Folgenutzung von Teilflächen der freigezogenen Liegenschaften

**C 3.1** Ermittlung von Bedarfen und Potenzialen für eine militärische Nachnutzung

**C 3.2** Entwicklung von Szenarien für eine militärische/zivile Anschlussnutzung



### C 4 Handlungsfeld: Zivile Folgenutzung der freiwerdenden militärischen Liegenschaften

**C 4.1** Zivilen Nutzungsbedarf des Bundes oder des Landes eruieren und ggf. gezielt initiieren und fördern

**C 4.4** Verbindliche Regelungen mit Zwischennutzungen zwischen öffentlicher Hand und Flächeneigentümer BImA ausarbeiten und festlegen

**C 4.2** Zivile Folgenutzung der Militärflächen konzeptionell und bauleitplanerisch vorbereiten

**C 4.5** Interessierte Öffentlichkeit in allen Phasen des Konversionsprozesses durch innovative Partizipationsformen beteiligen

**C 4.3** Verbindliche Regelungen zur Entwicklung geeigneter Flächen und Gebäude zwischen öffentlicher Hand und Flächeneigentümer BImA ausarbeiten und festlegen

Thema C:

## Verwaltung, Kooperation und Finanzen



### D 1 Handlungsfeld: Kooperation, Marketing und Förderung

**D 1.1** Regionale und interkommunale Kooperation der Projektpartner und ihrer Nachbarkommunen fördern

**D 1.3** Kommunale Haushalte sichern und entlasten

**D 1.2** Informelle Abstimmung mit Blick auf überregionale Raumplanung und ggf. interkommunale Bauleitplanung dauerhaft sicherstellen

Thema D:



Regionaler Zukunftsdialog „Konversion“ in Bergen

## Themen als wichtige Rahmenbedingungen für die Region



### E 1 Handlungsfeld: Förderung von Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit

#### Ausgewählte Handlungsansätze

➤ Grundschulstandorte als wichtigen Standortfaktor sichern sowie Angebot von weiterführenden Schulen als Basis für eine gute schulische Ausbildung vorhalten (vorbehaltlich ausreichender Anzahl Schülerinnen und Schüler)

➤ Maßnahmen zur Förderung des „Lebenslangen Lernens“ in der Region unterstützen

➤ Flexible und verlässliche Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche anbieten

➤ Barrierefreiheit im öffentlichen Raum berücksichtigen



### E 2 Handlungsfeld: Mobilität und Erreichbarkeit

#### Ausgewählte Handlungsansätze

➤ Ausbau des kommunalen und überregionalen Verkehrsangebotes (Straße, Schiene, ÖPNV), insbesondere zur Anbindung an die umliegenden Metropolregionen

➤ Mobilitätsalternativen und neue Formen im Bereich ÖPNV (auch überregional) durch Nutzung des Internets oder Einbindung des Ehrenamts, z.B. in Form von Bürgerbussen, entwickeln

Thema E:



Kita Bergen-Sülze



Britischer Soldat Camp Hohne

# KonRek - Konversion und Regionalentwicklung in den Landkreisen Celle und Heidekreis

## Projektträger

### Landkreis Celle

Trift 26 · 29221 Celle  
Tel.: 05141/916-0  
E-Mail: [info@lkcelle.de](mailto:info@lkcelle.de)  
<http://www.landkreis-celle.de>

### Landkreis Heidekreis

Vogteistraße 19 · 29683 Bad Fallingbostel  
Tel.: 05162/970-0  
E-Mail: [info@heidekreis.de](mailto:info@heidekreis.de)  
<http://www.heidekreis.de>

### Stadt Bergen

Deichend 3 – 7 · 29303 Bergen  
Tel.: 05051/479-0  
E-Mail: [info@bergen-online.de](mailto:info@bergen-online.de)  
<http://www.bergen-online.de>

### Stadt Bad Fallingbostel

Vogteistraße 1 · 29683 Bad Fallingbostel  
Tel.: 05162/401-0  
E-Mail: [info@badfallingbostel.de](mailto:info@badfallingbostel.de)  
<http://www.badfallingbostel.de>

### Stadt Celle

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle  
Tel. 05141/12-0  
E-Mail: [stadt@celle.de](mailto:stadt@celle.de)  
<http://www.celle.de>

### Gemeindefreier Bezirk Osterheide

Gillweg 7 · 29683 Oerbke  
Tel.: 05162/9602 - 0  
E-Mail: [ege@osterheide.de](mailto:ege@osterheide.de)  
<http://osterheide.bundesimmobilien.de>

## Bearbeitung

### KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung

Bödekerstraße 11 · 30161 Hannover  
Tel.: 0511/590974-30,  
Fax: 0511/590974-60  
[info@koris-hannover.de](mailto:info@koris-hannover.de)  
[www.koris-hannover.de](http://www.koris-hannover.de)

Dipl.-Ing. Karolin Thieleking  
Dipl.-Geogr. Natalie Schmidt

### FIRU - Forschungs- und Informations- Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung

Chausseestraße 29 · 10115 Berlin  
Tel.: 030/288775-10  
Fax: 030/288775-29  
[FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de](mailto:FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de)  
[www.firu-mbH.de](http://www.firu-mbH.de)

Dipl.-Geogr. Heiko Schultz  
Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

## Impressum

### Herausgeber

Landkreis Celle, Landkreis Heidekreis,  
Stadt Bad Fallingbostel, Stadt Bergen,  
Stadt Celle, Gemeindefreier Bezirk  
Osterheide

### Konzeption und Redaktion

KoRiS Hannover,  
Natalie Schmidt und Karolin Thieleking

### Grafik

Graphik Bureau Baruth, [www.gbb1.de](http://www.gbb1.de)

## Bildnachweis

### Titel- und Rückseite

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN)  
Montage: Graphik Bureau Baruth

**Gefördert durch Mittel für Modellvorhaben  
der regionalen Landesentwicklung des  
Landes Niedersachsen**



Weitere Informationen und den KonRek-Abschlussbericht Phasen 3-7 finden Sie  
auf den Internetseiten der beteiligten Kommunen und unter <http://www.heidekreis.de>

## Projektförderung und fachliche Begleitung

### Niedersächsische Staatskanzlei

Referat 402,  
Regionale Landesentwicklung  
Planckstr. 2 · 30169 Hannover  
[elke.reimann@stk.niedersachsen.de](mailto:elke.reimann@stk.niedersachsen.de)  
Tel.: 0511 /120 8456  
<http://www.stk.niedersachsen.de>