



Wirtschaftsfaktor Denkmal

Die Umnutzung militärischer Anlagen

Die Umnutzung, Konversion, von großen Industriebrachen und Kasernenanlagen bildet zurzeit eine große Herausforderung für die Denkmalpflege. Welche finanziellen Dimensionen in diesem Zusammenhang aktuell erbracht werden, soll beispielhaft eine Übersicht über die Objekte eines Investors, um den sich weitere Partner gruppieren, verdeutlichen.

Friedrich Jacobs

Nach dem Abrücken der alliierten Streitkräfte und durch die Reduzierung der Bundeswehr wurden in den vergangenen Jahren nach und nach Kasernenbauten frei. Die früher verschlossenen Areale wurden zugänglich. Diese vom Volumen her riesigen Objekte beinhalten siedlungsstrukturelle Probleme, städtebauliche Chancen für die Kommunen, fordern Investitionsentscheidungen, unternehmerische Risiken für die Wirtschaft und die Erarbeitung denkmalpflegerischer Konzepte. Die Herausforderung für den Denkmalpfleger besteht darin, sowohl die ehemalige Funktion ablesbar zu erhalten, den Dokumentationswert für Militärgeschichte, Baugeschichte und Infrastruktur zu erhalten, aber auch eine Umnutzung unternehmerisch sinnvoll und Gewinn versprechend erscheinen zu lassen.

Die initiale Rolle des Landesdenkmalamtes bei der Umnutzung des Lazarettes in Donaueschingen zu 83 Wohnungen wurde in der Situationsbeschreibung des ersten Bauabschnittes bereits geschildert. Die Donaueschinger Erfahrungen des Investors aus Balingen führten seit 1998 sowohl zur erfolgreichen Fertigstellung des Lazarettes im zweiten Bauabschnitt wie zu weiteren Aktivitäten in Baden-Württemberg. Es folgten der Flieger-

horst in Ostfildern-Nellingen (südlicher Bereich der „Nellingen Barracks“), der im August 1999 fertig gestellt wurde, mit 49 Wohnungen im historischen Bereich, und die Becelaere-Kaserne (1914/15 errichtet) in Esslingen mit 86 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Fertigstellung für das Jahr 2000 geplant).

Das „Quartier Vauban“ in Breisach

Jüngstes Beispiel: das „Quartier Vauban“ in Breisach. Breisach war von 1893 bis zum Ende des Ersten Weltkrieges Garnisonsstadt. Seit 1897 war diese Artilleriekaserne geplant. Das Casino kam um 1900 dazu. Im Oktober 1903 bezog ein Fuß-Artillerie-Regiment die Kaserne, es folgten noch einzelne Gebäude; 1918 wurde die Garnison aufgelöst. Die Gebäude wurden ab 1945 von den französischen Streitkräften genutzt. Daher rührt ihr Name „Quartier Vauban“. Diese gut erhaltene Militäranlage ist ein anschauliches Beispiel wilhelminischer Militärarchitektur und europäischer Militärgeschichte.

1999 hat nach langen und auch zähen Bemühungen der Stadt Breisach und des Bundes zur Umnutzung der Kaserne in Breisach das Landesdenk-



1 Donaueschingen, Luftbild vom Lazarett, 1935/36 errichtet. Foto: Sammlung Höhle, Donaueschingen.



2 Ostfildern-Nellingen, Fliegerhorst, „Nellingen Barracks“, ab 1937 errichtet. Zustand 1998. Foto: DOMO GmbH, Balingen.

malamt den Kontakt zwischen dem oben genannten Investor und dem Bund hergestellt. Das Konzept, das sich bereits in Donaueschingen bewährt hatte, wurde auf Breisacher Verhältnisse zugeschnitten, traf die Bedürfnisse und das Verständnis der Kommune. Die Öffentlichkeit konnte sich an einem Tag der offenen Tür im Frühjahr 2000 ein Bild von den Planungen machen. Die Gemeinde griff zu, akzeptierte. Das in der Planung umgesetzte denkmalpflegerische Konzept gewährleistet die Erlebbarkeit der alten Kaserne von der Stadtseite her und die Ablesbarkeit der historischen Nutzung im Kasernenhof. Daraus ergibt sich einerseits die Sanierung der Straßenfassaden der Kasernengebäude und andererseits die Möglichkeit, zum ehemaligen Kasernenhof hin auch Balkone und Grünflächen sowie Parkmög-

lichkeiten zu schaffen. Damit gelingt es, das Kasernement von außen unangetastet zu lassen, gestiegenen Lebens- und Wohnbedürfnissen aber durch Ergänzungen zum Inneren des Komplexes hin Rechnung zu tragen.

So wurden seit Dezember 1997 von einem mittelständischen Unternehmer mit unterschiedlichen Partnern und wechselnden Architekten folgende Daten bewältigt (vgl. Tabelle).

Das Beispiel eines einzelnen „Kunden“ des Landesdenkmalamtes, der sich bewusst für unternehmerische Tätigkeit im denkmalgeschützten Immobilienbereich entschieden hat, widerlegt eindrücklich das Vorurteil, Denkmalpflege hemme wirtschaftliche Aktivitäten. Steuerliche Vorteile für die sinnvolle Nutzung von Kulturdenkmälern sind wesentlicher Bestandteil bei der Kal-

Objekt	Grundstück in ha	Wohn- und Gewerbe- einheiten	Gesamte Wohnnutz- fläche in m ²	Investition in Mio. DM	Bauzeiten
Donaueschingen, ehem. Flieger- lazarett	4,1	83	9.100	24	1997–2000
Ostfildern-Nellingen, ehem. Fliegerhorst (südl. Teil der Nellingen Barracks)	3,5	49 (im Altbau)	10.500	52	1998–1999
Esslingen, Becelaere-Kaserne	2,3	86	10.900	57	1998–2000
Breisach, Quartier Vauban	2,0	85	ca. 9 200	ca. 33	1999 begonnen 2001 fertig
	11,9	303	39.700	166	

Quelle: DOMO GmbH, Balingen.

3 Esslingen, Becelaere-Kaserne (1914/15 errichtet), historisches Luftbild. Foto: Stadtarchiv Esslingen.



4 Breisach, Luftbild des Quartier Vauban (1897ff. errichtet). Foto: Stadt Breisach.

5 Breisach, Quartier Vauban, Ansicht Hohenzollernstraße.



kulation der Objekte, wo im Verhältnis zur Gesamtbausumme minimale Zuschüsse fließen. Allein dieses Beispiel – 303 geplante bzw. realisierte Wohneinheiten bei einem Investitionsvolumen von 166 Millionen DM – spricht deutliche Worte zum Thema „Denkmal“ als Wirtschaftsfaktor. Der reale Bezug der vom Präsidenten des Landesdenkmalamtes, Prof. Dr. Dieter Planck, geäußerten Genugtuung über die Erhaltung der Steuervorteile lässt sich in solchen Erfolgswerten fixieren. Neben dem wirtschaftlichen Schub sei auf die soziale Komponente hingewiesen. Die zahlreichen neu geschaffenen oder erhaltenen Arbeitsplätze, die zum Teil sozial verträglichen Erwerbsmöglichkeiten von Teileigentum für breite und spezielle Bevölkerungsschichten, die Abrundung der Stadtentwicklung durch diese besondere urbane Erscheinung ehemaliger Garnisonsstädte, die kleinen gewerblichen, dabei wohnverträglichen Ansiedlungen, die zum Teil aus denkmalpflegerischen Gründen familienfreundlichen Grundrisse etc. sind vielleicht Nebenprodukte, aber nennenswerte Faktoren.

Literatur

Denkmalpflege in Baden-Württemberg 28,2, 1999, 108; 28,4,1999, 1; 29,1,2000,2.

Dr. Friedrich Jacobs

LDA · Bau- und Kunstdenkmalpflege

Sternwaldstraße 14

79102 Freiburg / Breisgau.