

## Vorlage Nr. 010/12

Betreff: **Aufgabe Konversionsmanagement**  
**Ausnahme vom externen Einstellungsstopp**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	08.05.2012	Berichterstattung durch:	Frau Dr. Kordfelder Herrn Kuhlmann				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffene Produkte

51	Stadtplanung
----	--------------

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

17	Brachflächenentwicklung
----	-------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>	50.000,00 € pro anno
Erträge	<b>Investitionsplan</b>
Aufwendungen	Einzahlungen
	Auszahlungen
<b>Finanzierung gesichert</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input checked="" type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja  Nein

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die auf 5 Jahre befristete Einrichtung einer Stelle für das Konversionsmanagement.

**Begründung:**

**Anlass:**

Das Thema Konversion von militärischen Liegenschaften ist bereits seit langem Gegenstand stadtplanerischer Arbeit für die Stadt Rheine. In naher Zukunft wird dies zu einem der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Innovative und vermarktungsfähige Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung von Konversionsflächen werden angesichts der bundesweiten Zunahme dieser frei werdenden Flächen sowie anhaltender ökonomischer Schwäche bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerung immer schwieriger.

Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass der bisher erfolgreiche Konversionsfall Kaserne Gellendorf nicht als Kopie auf die anstehenden Flächen übertragen werden kann. Allein die Dimension der noch offenen Kasernenflächen macht dies deutlich.

Damloup-Kaserne	10,0 ha
General-Wever-Kaserne	34,5 ha
Theodor-Blank-Kaserne	285,0 ha

Darüber hinaus bestehen veränderte wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen und schließlich auch deutlich restriktivere Zugänge zu Fördermitteln des Bundes und des Landes. Daher ist die weitere Konversion als umfassender Stadterneuerungsprozess aufzufassen. Hierfür ist ein eigenes strategisches Flächenmanagement erforderlich, welches

- ⇒ Flächennutzung steuert und optimiert,
- ⇒ orientiert nach städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien,
- ⇒ optimiert in Bezug auf Menge, Qualität und Lage,
- ⇒ als kommunikativer und kooperativer Prozess
- ⇒ klassische Angebotsplanung ersetzt durch aktives, ergebnisorientiertes Handeln.

Die Steuerung von Nachfolgenutzungen in so einem großen Ausmaße ist eine Querschnittsaufgabe im engeren Sinne, die nicht nur über mehrere Phasen, sondern auch mit einer Vielzahl wechselnder interner und externer Akteure zu tun hat. Daher können nur Teile der Entwicklungsphasen durch externe Dienstleister (nrw.urban, baubecon, STEG oder andere Büros) erbracht werden. Letztlich ist der Erfolg nicht unwesentlich von der Kontinuität und vom richtigen Fingerspitzengefühl der verantwortlichen Stadt Rheine abhängig.

Nach ersten internen Gesprächen hat sich manifestiert, dass diese Managementleistung nicht im laufenden Geschäft und nicht mit dem bestehenden personellen Ressourcen zu bewältigen ist. Vielmehr wird eine neue Person benötigt, die mit besonderen fachlichen Qualifikationen ausgestattet und ausschließlich für den Konversionsprozess verantwortlich ist.

### **Aufgabenprofil Konversionsmanagement:**

#### Planungsphase

- Ansprüche an Qualität der Planungsinhalte sichern, ohne Umsetzbarkeit oder Wirtschaftlichkeit aus den Augen zu verlieren
- Planungsprozess gestalten, d. h. Transparenz sichern, Beteiligtenkreis richtig festlegen, Öffentlichkeit nutzen
- Planungsverfahren effizient ausrichten (keine unnötigen Schleifen, zielgerichtete Ausgestaltung, die richtigen Akteure zur richtigen Zeit)
- Potenziale frühzeitig erkennen, aber auch gefährdende Wechselwirkungen (Naturschutz, Nutzungsverdrängung oder -verlagerung, Konkurrenzsituationen in Stadt und Region)
- Varianten entwickeln und parallel angehen, temporäre Nutzungen kritisch prüfen und bedarfsgerecht einsetzen
- Kontakte herstellen zu Behörden, Institutionen, Akteuren
- eine nachhaltige Strategie der Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung

#### Überzeugungsphase

- Bürgerschaft beteiligen im Sinne einer hohen Transparenz und Akzeptanz, aber auch als Zeugnis der Handlungsbereitschaft der Stadt
- private Akteure aktivieren und interessieren, um die Flächenentwicklung auf möglichst breite Basis stellen zu können, nicht nur lokal, sondern auch regional
- je nach Planungsinhalten müssen Interessenvertretungen involviert werden, z. B. IHK, EHV, DEHOGA, Haus und Grund u. Ä.
- Entscheidungsfindung in politischen Gremien intensiv kommunizieren und begleiten, nicht nur in der Stadt selbst, sondern auch in der Region (Nachbarkommunen, Kreis, Bezirksregierung)
- eine Vielzahl von externen Fachämtern frühzeitig einbinden (Bundes- und Landesbehörden als Fach-, Genehmigungs- oder Förderbehörden, die TBR, Stadtwerke und EWG hinsichtlich der Koordinierung von Synergien und Folgen)
- Inhalte innerhalb der Stadtverwaltung vermitteln (Liegenschaftsaspekte, Schulentwicklung, Kindergartenplanung, Sozialplanung, Freiflächenentwicklung, Verkehrsplanung, Pressearbeit)
- die langfristigen Folgekosten für die öffentliche Hand rechtzeitig einschätzen und berücksichtigen

#### Umsetzungsphase

- inhaltliche Ausrichtung der Vermarktung koordinieren, definierte Ziele und Alleinstellungsmerkmale beibehalten

- richtiges Verhältnis finden zwischen einerseits ungeeignete Nutzungen offen halten und andererseits optimale Nutzungen verbindlich festlegen
- Mischung aus den planungsrechtlichen Instrumenten festlegen (Veränderungssperre, Vorkaufsrechtssatzung, Bebauungsplan, Außenbereichs- oder Innenbereichssatzung, Erhaltungssatzung, Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet usw.)
- Präsenz im Umsetzungsprozess beweisen als Gesprächspartner (Konfliktlöser), Botschafter (Werbung durch Vorträge und Präsentationen), aber auch mit diversen Medien (Broschüren, Internet, Immobilienmessen u. Ä.)
- Betreuung und Koordinierung der Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren gewährleisten (z. B. Baugenehmigungen, Genehmigungen gem. BImSchG, überörtliche Straßenplanungen, wasserrechtliche Verfahren usw.)

### **Anforderungsprofil Konversionsmanager:**

Stichwortartig muss ein Konversionsmanager folgende Qualifikationen aufweisen:

- Kommunikationsfähigkeit und Verhandlungsgeschick
- vernetztes und interdisziplinäres Denken
- Fachkenntnisse von raumrelevanten Wechselwirkungen und raumwirksamen Planungen
- prozessorientiertes Denken und
- Verwaltungserfahrung

### **Lösungsansatz:**

Das Konversionsmanagement berührt in vielfältiger Weise die Belange zahlreicher Akteure und Behörden und muss gleichzeitig zwischen vielen Forderungen und Ansprüchen privater und öffentlicher Natur vermitteln.

Dies kann nur gelingen bei hoher Qualifikation, Präsenz und Vernetzung der Person. Hierfür wird eine Person mit entsprechendem stadtplanerischem Hintergrund gesucht.

Demzufolge sollte diese Stelle

- eingebettet werden in die Stadtverwaltung beim Fachbereich Planen u. Bauen, 5.1 Stadtplanung
- als Vollzeit ausgebildet werden
- im gehobenen/höheren Dienst angesiedelt werden (EG 13 vorbehaltlich der endgültigen Stellenbewertung)
- Fachkenntnisse und Erfahrungen als Stadtplaner im Bereich Stadtentwicklung nachweisen können (Abschluss an einer TU, TH oder FH)

### **Finanzierung:**

Im Rahmen der Konversationsgespräche am 15. März 2012 im Rathaus wurde angedeutet, dass evtl. eine Teilförderung der Stelle durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen möglich ist.

Hierzu sollten weitere Erkundungen eingeholt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mindestens die Hälfte der Stelle durch die Stadt Rheine zu finanzieren ist.

Unter Abwägung der großen städtebaulichen Bedeutung dieses Projektes ist jedoch die zeitlich befristete Investition in diese Personalstelle als angemessen anzusehen.