

Städtische Qualitätsziele für die Konversion des Kasernenareals Babenhausen

Die zivile Nachnutzung des Kasernenareals und des Truppenübungsgeländes an der Aschaffenburger Straße wird über Jahre hinaus eines der zentralen Themen für die Stadtentwicklung in Babenhausen darstellen. Die Integration der Flächen birgt große Chancen für eine nachhaltige Entwicklung der Gesamtstadt, gleichzeitig ist sie auch nicht ohne Risiken insbesondere für die lokalen Märkte. Um die Chancen optimal nutzen zu können und die Risiken zu minimieren, muss die Stadt klare Entwicklungsziele definieren. Der Prozess der Konversion wird mehrere kommunalpolitische Legislaturperioden beanspruchen. Die Entscheidung über Ziele, Strategien und Verfahren soll daher nicht von knappen politischen Mehrheiten getragen werden, sondern in einem breiten politischen Konsens getroffen und von dem Prinzip einer nachhaltigen Entwicklung getragen werden.

Die Stadt Babenhausen definiert in diesem Sinne folgende Ziele für die Inhalte und das Verfahren des Konversionsprozesses:

Nachnutzung des Areal

Auf dem 60 ha großen Konversionsareal soll als zivile Nachnutzung ein Quartier entstehen, in dem modellhaft neue Formen des ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Wirtschaftens, Arbeitens und Wohnens realisiert werden. Die Stadt Babenhausen möchte sich damit einerseits aktiv den ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Gegenwart stellen und einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen leisten.

Gleichzeitig verbinden sich mit diesem Ansatz aber auch ökonomische Beweggründe:

- ➔ Die Stadt Babenhausen möchte mit einem entsprechenden Modellprojekt ein regionales Alleinstellungsmerkmal ausbilden, um neue Zielgruppen für eine gewerbliche Ansiedlung als auch für eine Wohnstandortwahl zu werben. Dieses Alleinstellungsmerkmal soll über das Modellprojekt hinaus auch Impulse für den Standort Babenhausen allgemein setzen und sich positiv auf die gesamtstädtische Wirtschaftsförderung und das Image der Stadt auswirken.
- ➔ Weiter sollen durch die Realisierung eines entsprechenden Modellprojekts auch positive Impulse für die benachbarten Kernstadtgebiete südlich der Bahnlinie gesetzt werden.
- ➔ Schließlich sollen von dem Projekt auch positive Impulse in die Region, insbesondere in den Landkreis, ausstrahlen.

In den Stadtumbauvertrag mit der BIMA wird folgendes Ziel aufgenommen:

- ➔ Um die Nachhaltigkeit der Entwicklung sicherzustellen, soll die Entwicklung eine Klassifizierung in Platin nach dem international anerkannten Zertifizierungssystem für ökologisches Bauen „Leadership in Energy and Environmental Design“ im Bereich „Neighborhood development“ (LEED ND) erreichen.
- ➔ Die Stadt Babenhausen strebt zudem an, Modellprojekt für eine entsprechende nationale Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) e.V. zu werden. Auf dem Standort des Kasernenareals sind für entsprechende Zertifizierungen bereits einige zentrale Ausgangsvoraussetzungen gegeben (Nachnutzung einer Brachfläche, Nähe zum Bahnhof, Anschluss an die

Siedlungsstruktur, Anbindung an den Landschaftsraum etc.).

Für die Nachnutzung werden dabei folgende Leitlinien beschlossen:

- ➔ Die Nutzung soll durch Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnen erfolgen.
- ➔ Das Nachnutzungskonzept soll das Entstehen von Versorgungseinrichtungen mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie der sozialen Infrastruktur vorsehen.
- ➔ Eine denkmalschutzgerechte Nachnutzung des historischen Teilbereichs aus den Jahren 1900/01 ist in das Konzept zu integrieren.
- ➔ Der laufende Energiebedarf für die Nutzungen des Areals soll zum überwiegenden Teil aus regional erzeugten, erneuerbaren Energien (z.B. Sonnenstrahlung, Erdwärme, Biomasse) gedeckt werden.
- ➔ Auf dem Areal sollen öffentliche Grünflächen entstehen.
- ➔ Alle durch Neubau oder Umbau entstehenden Gebäude sollen ebenso wie die gesamte technische Infrastruktur insbesondere zur verkehrlichen Erschließung sowie zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach den Kriterien der ökologischen Nachhaltigkeit geplant und realisiert werden.
- ➔ Diese Leitlinien werden im weiteren Prozess in detaillierte Standards und Erwartungen überführt, die Grundlage für das Vergabeverfahren der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) darstellen sollen.

Verfahren

Die Entwicklung des Modellgebiets kann durch einen privaten Investor erfolgen, der das Kasernenareal im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung von der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), erwirbt. Ein kommunaler (Zwischen-)Erwerb soll möglichst nicht erfolgen.

Von dem Investor wird erwartet, dass er die Entwicklung betreibt, die Vermarktung übernimmt und die Idee eines nachhaltigen Modellquartiers kommuniziert. Dabei wird eine enge Abstimmung und Kooperation mit der Stadt Babenhausen sowie eine Beteiligung der städtischen Wirtschaft und der Öffentlichkeit erwartet.

Alle Entwicklungskosten sind aus der Entwicklung selbst heraus zu finanzieren, eine finanzielle Unterstützung der Entwicklung durch die Kommune ist nicht vorgesehen. Das Kasernenareal war in den Jahren 2007/2008 Wettbewerbsgebiet im europaweiten Architektenwettbewerb „Europas 9“, der unter dem Motto "Europäische Urbanität -Strategien und Lösungen für die europäische Stadt" stand. Beiträge zum Standort Babenhausen erzielten einen Preis sowie eine lobende Erwähnung. Ideen aus dem Wettbewerb - insbesondere des Preisträgers - sollen nach Möglichkeit in das Entwicklungskonzept integriert werden.

Die Stadt Babenhausen wird das Modellprojekt insbesondere mit folgenden Maßnahmen unterstützen:

- ➔ Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Modellprojekts in Abstimmung mit dem Investor.
- ➔ eine offensive Unterstützung und Bewerbung des Projekts durch die Politik und die Verwaltung in der lokalen und überregionalen Öffentlichkeit

- ➔ eine Unterstützung der Akquisition von gewerblichen Nutzer/-innen durch die städtische Wirtschaftsförderung
- ➔ die Erbringung von Beratungs- und Koordinationsleistungen für den Konversionsprozess zum Beispiel durch das externe Stadtumbaumanagement der NH-ProjektStadt
- ➔ die Unterstützung bei der Akquisition von Fördermitteln für Impulsprojekte z.B. aus dem Programm „Stadtumbau in Hessen“, der Konversionsförderung des Landes Hessen sowie aus dem EU-Programm LEADER (Liaison entre actions de developpement de l'economie rurale).