

# Konversion in Babenhausen

## Konversion in Hessen

Seit den 1990er Jahren ist die Konversion von Militärstandorten für eine zivile Nutzung in vielen hessischen Kommunen ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Für alle ehemaligen Militärstandorte gilt, dass die Konversion nur im Zusammenspiel verschiedener Akteure gelingen kann:

- Das Eigentum an den ehemals militärischen Arealen geht nicht an die Kommunen, sondern an die Bundesrepublik Deutschland. Bei einem Verkauf der Areale ist diese gemäß Bundeshaushaltsordnung verpflichtet, die Vermögensgegenstände (also Grundstücke und Gebäude) grundsätzlich nur zum Verkehrswert zu veräußern.
- Den Kommunen wiederum obliegt es, die künftige Nutzung planungsrechtlich zu bestimmen: Nach Aufgabe der militärischen Nutzung greift die Planungshoheit der Kommune. Auch eine zivile Anschlussnutzung durch Dritte unterliegt der kommunalen Planungshoheit.
- Soweit der Bund das Gelände nicht selbst nutzen und die Kommune das Gelände nicht erwerben möchte – was beides angesichts des öffentlichen Haushalte nur in Ausnahmefällen realisierbar ist – kommt zudem privaten Unternehmen, die die Fläche erwerben und entwickeln, eine zentrale Rolle im Prozess der Konversion zu.

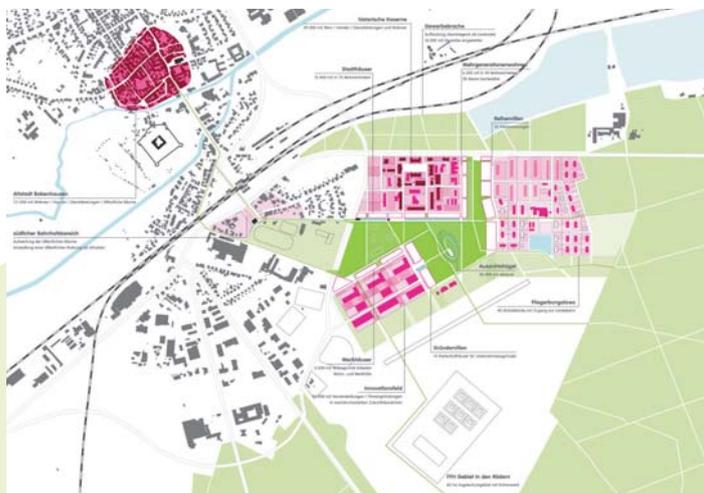
Die unterschiedlichen Interessen sowie die gerade bei Standorten der US-Army sehr dürftige Datenlage zu den Gebäuden und Flächen machen eine ganze Reihe von analytischen und konzeptionellen Vorarbeiten sowie umfassende Abstimmungs- und Verhandlungsprozesse notwendig. Nach den Erfahrungen des Bundes dauert es daher in der Regel mehrere Jahre von der Aufgabe der militärischen Nutzung bis zum Verkauf an einen privaten Investor und den Beginn der Flächenentwicklung für eine zivile Nutzung.

## Schritte im Konversionsprozess Babenhausen

Auf der internationalen Immobilienmesse EXPO REAL in München wird im Oktober 2011 der Startschuss für den Verkauf des Babenhäuser Kasernenareals an interessierte Investoren fallen. Auch hier waren vor dem Verkauf eine ganze Reihe von Voruntersuchungen und -entscheidungen notwendig:

- Auch in Babenhausen ist das Kasernenareal nach Aufgabe der Nutzung durch die US-Army 2007 in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland übergegangen. Bezüglich der weiteren Entwicklung der Fläche wird die Bundesrepublik durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vertreten.
- Mit dem beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde eine analytische und konzeptionelle Grundlage für die gesamtstädtische Entwicklung vorgelegt, die den Rahmen für die Entwicklung des Kasernenareals bieten kann.
- Für eine umfassende Bestandaufnahme des Areals in baulicher, infrastruktureller und städtebaulicher Hinsicht sowie in Bezug auf Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen wurde von der Stadt Babenhausen und der BImA 2008 gemeinsam eine Machbarkeitsstudie beauftragt.

## Gewinnerbeitrag Wettbewerb EUROPAN 9



Quelle: 711LAB, Stuttgart & metris architekten, Heidelberg

- Kreative Impulse für den Konversionsprozess ergeben sich unter anderem aus den Ergebnissen des europaweiten Architektenwettbewerbs „Europas 9“. Hier gelang es Babenhausen, mit dem Kasernenareal Wettbewerbsgebiet zu werden. Zudem können Ideen aus einem studentischen Wettbewerb gewonnen werden, der in Kooperation mit der TU Darmstadt zum Kasernenareal durchgeführt wurde.

## Präsentation des Kasernenareals auf der EXPO REAL 2008



- Seit Aufgabe der Nutzung wurden von der Stadt und der BImA zahlreiche Gespräche mit Unternehmen geführt, die sich für einen Erwerb des Kasernenareals oder von Teilflächen interessieren. Mit entsprechenden Aktivitäten – etwa einer Präsentation des Areals auf der internationalen Immobilienmesse EXPO REAL 2008 in München - wurde das Areal gezielt beworben.
- Zur Sicherung der Entwicklung wurde im Sommer 2009 beschlossen, die Prüfung zum möglichen Einsatz einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung nach dem Baugesetzbuch für das Areal einzuleiten. Diese Satzungen geben der Stadt bei der Entwicklung der Fläche besondere Eingriffsmöglichkeiten.
- Im Oktober 2009 wurden in einem breiten politischen Konsens die Qualitätsziele für die zivile Nachnutzung des Konversionsareals beschlossen: Auf dem Kasernenareal soll ein Quartier entstehen, in dem modellhaft neue Formen des ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigen Wirtschaftens, Arbeitens und Wohnens realisiert werden. Ausgehend von den Qualitätszielen wurde 2010 in der Stadtverordnetenversammlung ein Kriterienkatalog zur Bewertung von Nutzungskonzepten für das Areal beschlossen.
- Zur Konkretisierung der Qualitätsziele wurde von einem integrierten Team verschiedener Fachbüros ein Rahmenplan für die künftige Nachnutzung des Areals erstellt, der im Februar 2011 mit großer Mehrheit in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.
- Aktuell wird der Rahmenplan im Rahmen einer Pilotphase der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) als nachhaltiges Stadtquartier zertifiziert.

Die Verleihung des Zertifikats durch die DGNB findet im Oktober 2011 auf der Immobilienmesse EXPO REAL statt. Der zertifizierte Rahmenplan ist dann Grundlage für den Verkauf des Areals an geeignete Investoren, der ebenfalls auf der EXPO REAL startet.