

Rahmenplan Kaserne 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.

Grundlage für den Verkauf ist ein Rahmenplan, der die Qualitätsziele konkretisiert. Er wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2011 mit großer Mehrheit beschlossen. Planungs-idee ist die Vernetzung differenzierter und flexibler Nutzungsoptionen für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen durch eine zentrale Grünfläche. Im Sinne einer landschaftsorientierten Stadtentwicklung schafft diese Fläche zudem einen erleb- und nutzbaren Übergang zwischen der Kernstadt und dem benachbarten Landschaftsraum.

Geplant sind vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten: Die historische Kaserne soll sich in ein Kreativquartier mit Schwerpunkt Büro, Kultur, Bildung und Dienstleistung verwandeln. Auf dem einstigen technischen Bereich entsteht ein Quartier mit Schwerpunkt Gewerbe, während auf der ehemaligen Housing Area ein Wohnviertel angedacht ist. Auf diese Weise stehen künftig rund 19 Hektar zum „Arbeiten“ und rund 12 Hektar zum „Wohnen“ zur Verfügung – ergänzt durch soziale Infrastruktur-Einrichtungen wie eine Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen. Das Herzstück des Gebiets ist ein zentraler Freiraum: Angedacht ist eine

weite offene Wiesenfläche mit eingestreuten kleineren Spielflächen und thematischen Ergänzungen, z.B. Wasserspiele, ein Kletterhügel oder ein Landschaftslabyrinth. Sie dient nicht nur als Freizeit- und Erholungsraum, sondern verbindet auch die verschiedenen Kasernen-Teilbereiche miteinander. Zudem vernetzt sie die Kernstadt mit den südlich und östlich gelegenen Landschaftsräumen.

Mit dem Beschluss des Rahmenplans ist nun ein weiterer Meilenstein für die zivile Nachnutzung des Kasernenareals gesetzt. Er stellt nicht nur die Grundlage für die Zertifizierung des Kasernenareals als „nachhaltiges Stadtquartier“ dar, sondern ist auch gleichzeitig die Grundlage für den Verkauf des Areals. Der zertifizierte Charakter einer nachhaltigen Quartiersentwicklung soll dabei ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, mit dem man sich von anderen Kasernenentwicklungen abhebt.

Für Investoren schafft die enge Kooperation zwischen der Stadt und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Grundstückseigentümerin dabei ebenso Sicherheit wie der politisch einstimmige Beschluss zur Entwicklung der ehemaligen Kaserne als nachhaltiges Modellquartier.



Rahmenplan Kasernenareal

Quelle: 711LAB & metris architekten



Exemplarische Vertiefung Freiraumkonzept

Quelle: Hanke, Kappes + Kollegen

Grasende Wildpferde statt Truppenübungen

Nicht nur auf dem unmittelbaren Kasernenareal setzen die Verantwortlichen auf die Natur. Auf dem ehemaligen Truppenübungs-gelände südlich der Kaserne haben sich im Laufe der Jahre seltene Vogelarten angesiedelt. Zudem findet sich dort eine ganz besondere Vegetation, nämlich der seltene Sandmagerrasen. Daher ist das Gelände „In den Rödern“ seit 2008 als Natura-2000-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat- sowie Vogelschutzgebiet) ausgewiesen.



Der Bundesforst und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wollen diesen wertvollen Lebensraum pflegen und schützen. Sie planen daher eine Beweidung durch Przewalski-Pferde. Diese Wildpferdeart ist heute in freier Natur fast ausgestorben. Um den Bestand zu erhalten, wird daher an verschiedenen Zoos ein internationales Aufzuchtprogramm durchgeführt. Einige dieser Zuchtperde sollen in Babenhausen in einem großen Gehege ein neues Zuhause finden und dort an das Leben in freier Wildbahn gewöhnt werden. Ziel des Programms ist es, die Tiere später in ihrer ursprünglichen Herkunftsregion in der Mongolei und Kasachstan auszuwildern. Dank der Przewalskis wird der Sandmagerrasen von Baumbewuchs und Unterholz freigehalten, was zum ökologischen Gleichgewicht beiträgt. Tierliebhaber und Natur-Fans können sich vor Ort über die Wildpferde informieren und sie in natura beobachten. Das Projekt hat bereits ein erfolgreiches Vorbild: Auch in Hanau pflegen einige Exemplare dieser Pferderasse ein Konversionsgelände.

Integrale Planung

Der ambitionierte Rahmenplan wurde von einem interdisziplinären Team aus verschiedenen Fachbüros erarbeitet. Zudem beteiligte sich auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin des Militärgeländes aktiv an den Diskussionen im Planungsteam und übernahm einen Teil der Planungskosten. Finanziell wurde die Erarbeitung der Rahmenplanung vom Land Hessen nach den Landesrichtlinien zur Förderung der regionalen Entwicklung unterstützt. Gesteuert wurde der komplexe Planungsprozess von der NH|ProjektStadt.



Quelle: Joachim Eble Architektur