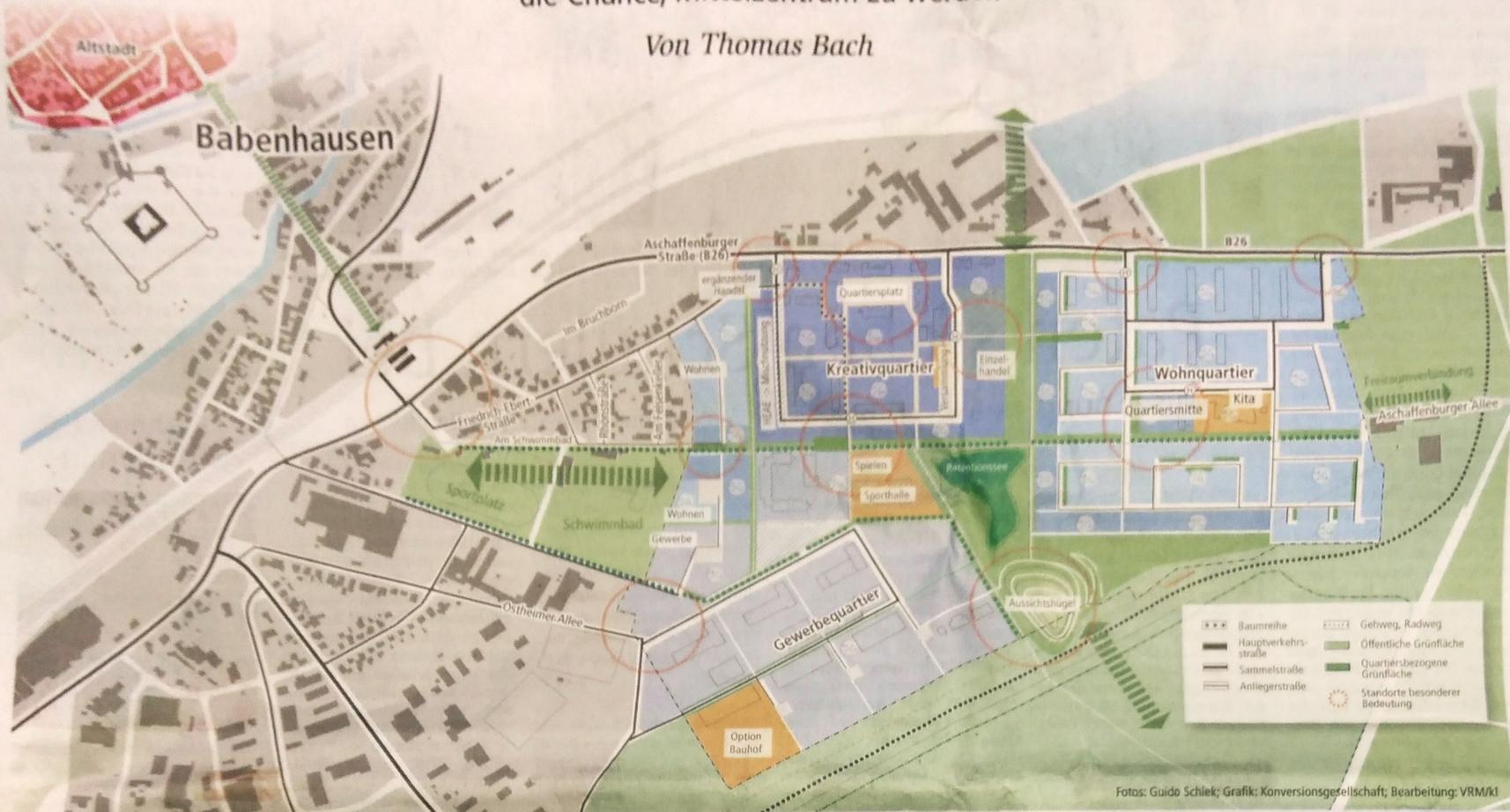


Wachstumsschub

In Babenhausen bietet die Entwicklung der Kaserne zum Stadtteil mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten die Chance, Mittelzentrum zu werden

Von Thomas Bach



Fotos: Guido Schlek; Grafik: Konversionsgesellschaft; Bearbeitung: VRM/KI



lebt werden, sollen die ersten Mieter einziehen", sagt Daniel Beitlich von Revikon. Das soll im Wohnquartier geschehen. Die Entwicklung wird vier bis fünf Jahre dauern, dann werden aber noch nicht alle Gebäude und Grundstücke verkauft sein. Für Gewerbeflächen gebe es schon Nachfragen gegeben. Die Verkehrslage an der Bundesstraße 26 und der Nähe zu B 45 und A 3 zieht. Zudem ist das Ambiente im denkmalgeschützten Kreativquartier ein Argument. „Es gibt in ganz Hessen keine Anlage wie diese, wo 20 denkmalgeschützte Häuser als Ensemble stehen. So eine Chance ist einmalig“, sagt Daniel Beitlich.

Areal ist fünfmal so groß wie die Altstadt

Mit diesem Zeitplan liegt Babenhausen fast auf Augenhöhe mit der Stadt Hanau, wo die Konversion der Militärfächen als Paradebeispiel für eine schnelle und gelungene Konversion gilt. Bis 2020 soll dort alles fertig sein. Zudem erhofft sich Hanau dadurch, Großstadt zu werden – die 100.000-Einwohner-Grenze zu knacken. Für Babenhausen hat die Konversion einen höheren Stellenwert, was allein die Dimension verdeutlicht: Die Altstadt passt von der Fläche her fünfmal in das Kasernengelände hinein. Rund 600.000 Quadratmeter werden im ersten Schritt entwickelt, danach das Gelände der inzwischen aufgelösten Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, die etwa noch einmal 60.000 Quadratmeter groß ist.

Eine Aufwertung als Kommune winkt wie in Hanau obendrein: Die Chancen der Stadt, Mittelzentrum zu werden, erhöhen sich dadurch. Darum bemüht sich die Stadt schon seit Längerem. Bislang vergeblich, denn mit Groß-Umstadt gibt es gleich nebenan bereits ein Mittelzentrum.

Die Bezeichnung wird von der Landesregierung verliehen. Bei der Ein-

stufung spielen beispielsweise die Einwohnerzahl, das Einzugsgebiet und die infrastrukturelle Ausstattung eine wichtige Rolle. Das alles verbessert sich nun. Als Mittelzentrum würde Babenhausen beispielsweise mehr Geld aus dem kommunalen Finanzausgleich bekommen.

Mehr Geld gibt es aber auch so oder so für die Kommune durch die Einkommensteueranteile der neuen Einwohner. Und natürlich durch die Gewerbesteuer der Betriebe, die sich niederlassen werden. Ein großer Name existiert in der Nachbarschaft schon: Volkswagen hat im Bruchborn, gleich neben der Kaserne, ein Schulungszentrum errichtet. Eine gute Visitenkarte für die Entwickler, um andere Firmen anzusiedeln. Eine Schätzung, wie viel das neue Viertel an Mehreinnahmen für die Stadt generieren könnte, gibt es bislang aber nicht.

Die Stadt profitiert auch in Sachen Bildung: Kreisschuldezernent Christel Fleischmann (Grüne) hat bereits betont, dass es eine Stadteilschule geben wird, „weil die Grundschule im Kirchgarten das nicht abdecken kann“, sagt Bürgermeister Joachim Knoke. „Wir als Stadt werden einen Kindergarten schaffen für das Wohngebiet.“ Anreiz für junge Familien, denn die Wege sind kurz.

128 Gebäude sollen abgerissen werden

Auch die Sicherheit im neuen Stadtteil war bereits Thema. „Teil des Konzepts ist, dass sich die Leute sehr sicher und sehr wohl fühlen“, sagt Daniel Beitlich. Die Mischung aus Wohnen und Gewerbe sorgt dafür, dass das Viertel immer belebt und quasi nie lichtlos sein wird. „Durch die verkehrliche Dreiteilung wird man auch

nicht schnell wegkommen“, sagt Markus Aumann. Auch die Stadtverwaltung wird wachsen müssen mit dem neuen Stadtteil. „Der Bauhof braucht etwa mehr Power, um Grünanlagen zu pflegen, Müllcontainer zu leeren“, sagt Bürgermeister Joachim Knoke. Hinzu kommt die Parkraumüberwachung. „Von 16.000 auf 18.000 Einwohner, das ist ein signifikanter Zuwachs, da wird auch eine Stadtverwaltung nachlegen müssen.“

Doch zuvor steht die Entwicklung an: Für 128 Gebäude wurden Abbruchanträge gestellt. Im Wohnquartier bleiben elf Gebäude der US-Armee, allesamt Mehrparteienhäuser, stehen, im denkmalgeschützten Bereich – dem Kreativquartier – sind es 20, die allerdings schon um 1900 entstanden. Das Gewerbegebiet ist ohne Wohnungen. „Es gibt auch keine Querverbindung zum Wohnen und zum Kreativquartier“, sagt Daniel Beitlich. Abgetrennt werden die einzelnen Bereiche durch Grünstreifen. „Es gibt auch eine strikte verkehrliche Trennung“, sagt Kevin Aumann. Bedeutet: Die Zufahrt zum Gewerbegebiet führt nicht an Wohn- und Kreativquartier vorbei.

Die komplette Infrastruktur wird von den Entwicklern getragen und später der Stadt übergeben. Das umfasst Straßen, Kanäle, Strom- und Trinkwasserleitungen. Das bedeutet, dass für die Straßen keine Kosten auf die Babenhäuser umgelegt werden. Straßenbeiträge werden dafür nicht erhoben. Gebaut wird das alles nach Vorgaben der Stadt, die später zum Großteil dafür verantwortlich sein wird. „Kaisergärten“ soll das Wohnviertel und „Kaisercaree“ das Kreativquartier heißen – und damit an die Anfänge der Kaserne erinnern. Geschichte wiederholt sich. **AUF DEN PUNKT**

AUF DEN PUNKT



Thomas Bach zu der Kasernenumnutzung

Der Jackpot

Eine Kasernenkonversion ist für eine Kommune immer eine Jahrhundertchance. Hanau kann so etwa zur Großstadt werden, in Darmstadt steht wohl am Ende dringend benötigter Wohnraum. Babenhausen unterscheidet sich von den beiden Oberzentren dann aber doch noch ein Stückchen, um es mal salopp auszudrücken. Denn Babenhausen ist eine Kleinstadt, hat nur etwa ein Zehntel der Einwohner von Darmstadt. Da hat eine solche Umnutzung einen komplett anderen Stellenwert. Während es in Hanau und Darmstadt willkommene Ergänzungen sind, könnte es für die Stadt an der bayrischen Landesgrenze der Jackpot werden. Rund 1000 neue Babenhäuser können Impulse setzen, das Vereinsleben etwa bereichern, die Bummelgass' mit ihren Geschäften beleben. Ein zweites Erloch als Trabantsiedlung und sozialer Brennpunkt erscheint dabei allein schon von der Planung her ausgeschlossen. Allein, an wen die neuen Eigentümer letztendlich vermieten oder verkaufen, entscheiden nicht die Entwickler und auch nicht die Stadt. Das birgt ein Restrisiko, ebenso wie die angestrebte Trennung aller drei Bereiche, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Räumlich isoliert vom Rest der Stadt wird das neue Quartier nicht sein. Gedanklich ist es Sache der alteingesessenen Babenhäuser. Mehr Geld wird es für die Stadtkasse überdies geben, falls auch beim Gewerbe kein Kommen und Gehen einsetzt. Alles in allem wird es wohl tatsächlich der Jackpot für Babenhausen werden.

thomas.bach@vrm.de

NÄCHSTE WOCHE

Stichwahl in Seeheim

SEEHEIM-JUGENHEIM (wog). In einer Stichwahl fällt die Entscheidung, wer in Seeheim-Jugenheim neuer Bürgermeister wird. Am Sonntag, 26. November, treten der Christdemokrat Alexander Kreissl und der Sozialdemokrat Hans-Jürgen Wickenhöfer an. Im ersten Wahlgang hatte Kreissl mit 34 Prozent die meisten Stimmen erhalten. Sein Konkurrent war auf 28,7 Prozent gekommen. Die Bewerber der Grünen und der FDP waren gescheitert. Inzwischen haben diese beiden Parteien eine Wahlempfehlung für den SPD-Kandidaten abgegeben, weil es mit ihm die größten Schnittmengen gibt. Amtsinhaber Olaf Kühn (parteilos) kandidiert nicht mehr.

G

eschichte wiederholt sich: Es war die Firma Aumann, die 1899 gegründet wurde, um sich am Bau der Kaserne in Babenhausen für die kaiserliche Armee zu beteiligen. Der Bau war ein Wachstumsschub für die kleine Stadt Babenhausen, die damals rund 2300 Einwohner hatte. Im Jahr 2017 sind es Kevin und Markus Aumann, die mit der Firma Revikon aus Gießen die Entwicklung der Kaserne maßgeblich vorantreiben. Und wieder bedeutet das einen erheblichen Einschnitt, auch wenn Babenhausen inzwischen – auch durch Eingemeindungen in den 70er Jahren – auf rund 16.000 Einwohner angewachsen ist: Ein neuer Stadtteil entsteht, rund 1000 neue Einwohner werden hinzukommen, zudem etwa 3000 Arbeitsplätze. Eine Chance, wie sie sich selten einer Kommune dieser Größe bietet. Für Babenhausen wird sie nun nach jahrelangem Tauschen um das Gelände Wirklichkeit. Nächstes Jahr soll die Kaserne be-

»Nächstes Jahr soll die Kaserne belebt werden.«

Daniel Beitlich, Entwickler