



Die Amerikaner gehen, die Stadtplaner kommen: 120 Hektar Kasernengelände der US-Streitkräfte sollen in den nächsten Jahren in Wohnungen und Gewerbeflächen umgewandelt werden. Eine Herausforderung für die Darmstädter Stadtplaner, die mancherorts auch den Denkmalschutz der Gebäude aus den späten dreißiger Jahren berücksichtigen müssen.

Foto Marcus Kaufhold

Kasernen in schönster Villenlage

Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte steht Darmstadt vor einem großen Sprung in der Stadtentwicklung

h.r. DARMSTADT. Auf Darmstadts Stadtbaurat Dieter Wenzel (SPD) und seine Mitarbeiter kommt in den nächsten zwei bis drei Jahren viel Arbeit zu. Denn mit dem Abzug der in Darmstadt stationierten Einheiten des amerikanischen Militärs bis Ende 2008 werden mehrere Kasernenareale frei, die für die weitere städtebauliche Entwicklung Darmstadts von immenser Bedeutung sind. Zu den Einrichtungen, die 2009 geräumt werden sollen, gehören die Cambrai-Fritsch-Kaserne, die Kelly-Barracks sowie die Jefferson-, die Lincoln- und die St-Barbara-Siedlung, die sich alle im Süden oder Südwesten von Darmstadt befinden, teilweise in schönster Villenlage. Etwas später soll auch das Nathan-Hale-Depot aufgelöst werden.

Die Ankündigung des Abzugs durch das amerikanische Verteidigungsministerium im Juli hat Walter Hoffmann (SPD) nicht sonderlich überrascht. Erstaunt war Darmstadts Oberbürgermeister allerdings, dass es „so schnell geht“. Hoffmann betrachtete die Auflösung des Truppenstandorts im Sommer mit einem „lachenden und einem weinenden Auge“. Weinend, weil seit den fünfziger Jahren viele Freundschaften zur amerikanischen Militärgemeinde gewachsen seien. Lachend, weil die Stadt dringend Flächen für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung benötigt. Darmstadt müsse im Schnitt jedes Jahr rund 600 neue Wohneinheiten bauen, um mit dem Bevölkerungswachstum mitzuhalten. „Dafür ist die Tür jetzt offen. Nun können wir forciert die Planungen für diese Areale betreiben.“

Die Herausforderung, die durch den Truppenabzug auf die Stadtplanung zukommt, macht schon die Dimension der Konversionsflächen deutlich: Die Cambrai-Fritsch-Kaserne umfasst rund 25 Hektar, die Lincoln-Siedlung 35 Hektar, die Jefferson-Siedlung 8,5 Hektar, St. Barbara 3,3 Hektar, die Kelly-Barracks 35 Hektar und das Nathan-Hale-Depot 13,2 Hektar. Macht zusammen 120 Hektar oder das Zwölffache der alten Ernst-Ludwig-Kaserne, die die Stadt 2001 kaufte, um dort das neue Wohnquartier Ernst-Ludwig-Park zu errichten. Die neuen „Berliner Verhältnisse“ in Darmstadt

freuen die Stadtplaner. Allerdings gehören die Militärgrundstücke alle dem Bund, für deren Vermarktung nach Abzug der Soldaten die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) zuständig ist.

Deren Interesse ist naturgemäß auf einen angemessenen Verkaufspreis gerichtet. Was das bedeutet, ergibt ein Blick auf den Bodenrichtwert: Der liegt beispielsweise im Umfeld der Lincoln-Siedlung bei 340 bis 380 Euro je Quadratmeter, bei der Cambrai-Fritsch-Kaserne bei bis zu 470 Euro. Es geht also um viele Millionen.

Erste Vorbereitungen für das anstehende Rennen um die „Filetstücke“ hat die Stadt schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen getroffen und durch den Erlass einer Vorkaufrechtssatzung – was allerdings ein stumpfes Schwert ist, wenn es am nötigen Geld für den Erwerb fehlt. Danach sieht es jedoch angesichts der derzeitigen Haushaltslage aus, die schon den Regierungspräsidenten zur Auflage eines strikten Sparkurses veranlasst hat. Wenzel sucht deshalb nach Partnern und hat

zu diesem Zweck eine „Arbeitsgruppe Konversion“ gegründet, um mögliche Investoren und Projektplaner wie die HSE, die Nassauische Heimstätte, die Sparkasse, die Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Darmstadt mbH oder die Bauverein AG mit ins Boot zu holen.

Die Verwendungsmöglichkeiten der einzelnen Militärareale sind unterschiedlich. Die Cambrai-Fritsch-Kaserne bietet sich wie die südlich davon gelegene Jefferson-Siedlung Wenzel zufolge als hochwertiges Wohngebiet an. Die ersten Überlegungen der Verwaltung gehen von 240 Wohneinheiten in Einfamilien- und Reihenhäusern in der Cambrai-Fritsch-Kaserne und weiteren 280 Wohneinheiten in der Jefferson-Siedlung aus, deren derzeitiger Wohnungsbestand etwa diese Größe umfasst. Die Lincoln-Siedlung, die direkt an die stark befahrene Heidelberger Landstraße grenzt, sieht Wenzel eher für preiswerten Wohnungsbau geeignet. Dort stehen Gebäude mit 580 Wohnungen, die nach dem Abzug der Amerikaner auf ih-

ren Zustand überprüft werden müssten. Möglicherweise können alle oder einige dieser Komplexe erhalten werden. Die kleine St.-Barbara-Siedlung wiederum ist für die Stadtplanung von geringem Interesse. Sie umfasst 14 Einfamilien- und Doppelhäuser, die von der Bima an Kaufinteressenten veräußert werden könnten. Das Nathan-Hale-Depot und die Kelly-Barracks werden in Wenzels Dezentrat überwiegend als künftige Gewerbegebiete betrachtet. Zu prüfen ist noch, ob ein Teil der Mannschaftsgebäude der Kelly-Barracks auch als modernisierte Wohnflächen dienen kann.

Wenzel geht davon aus, dass nach dem Truppenabzug 2008 die amerikanischen Streitkräfte das folgende Jahr brauchen werden, um ihre Liegenschaften ordentlich zu räumen, so dass mit der Grundstücksvermarktung durch die Bima etwa 2010 begonnen werden könnte. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt wird die Stadt zu klären haben, wer Entwicklungs- und Bauträger der neuen Wohngebiete werden soll. Bei der Ernst-Ludwig-Kaserne hatte Darmstadt, um eine angemessene Vielfalt in der Gestaltung des neuen Wohngebietes sicherzustellen, von Anfang an mehrere Bauträger beteiligt.

Die Erstellung von Verkehrsgutachten, die Suche nach Bauträgern, Verhandlungen mit der Bima, die Gestaltung der neuen Wohngebiete, Fragen der Architektur – auf die Stadtplanung kommen bis 2010 viele Aufgaben zu. Dazu gehört auch die Frage nach dem angemessenen Umgang mit dem Denkmalschutz. Ganz überraschend wurde nämlich in diesem Sommer bekannt, dass das Landesamt für Denkmalschutz schon vor sieben Jahren die Cambrai-Fritsch-Kaserne unter Ensemblechutz gestellt hatte. Die Aufregung darüber war zunächst groß, weil Befürchtungen aufkamen, die anvisierte Konversion könne scheitern. Mittlerweile zeichnet sich jedoch ab, dass der Ensemblechutz kein Hinderungsgrund für eine Neubebauung ist, sondern nur eine besondere Herausforderung für Architekten. Sie werden sich, wenn es in ein paar Jahren soweit ist, Gedanken machen müssen, wie der Kernbestand der Kaserne aus dem Jahr 1938 angemessen zu bewahren und in das neue Wohngebiet unterhalb der Ludwigshöhe zu integrieren ist.

