Kasernenareal bietet Platz für Wohnhäuser

Von **Florian Hartmüller** aus Ausgabe **IZ 51/2021**

(https://www.iz.de/service/epaper/2021-12-23/immobilienzeitung)

Donnerstag, 23. Dezember 2021

Das Musterhaus von Finger Wohnbau ist bald fertiggestellt. Die Bestandsgebäude im Hintergrund werden saniert und umgebaut.
(/news/media/38/Das-Muster-von-Fing-Wohn-ist-bald-fertiggeste-Die--372252.jpeg)

Babenhausen. Auf einem ehemaligen Kasernengelände in Babenhausen tut sich einiges. Das 65 ha große Areal soll in getrennten Bereichen unter anderem Platz für Gewerbe und Wohnraum für rund 2.000 Menschen bieten. Dazu gehört auch ein Projekt mit 139 frei stehenden Einfamilienhäusern.

Jenseits eines Zauns schweift der Blick über Wiesen und einzelne Bäume bis zu einem dichten Wald. Hölzerne Begrenzungen verweisen darauf, dass hier seltene Przewalski-Pferde leben. Diesseits des Zauns sind vor allem braune Erde und Baumaschinen zu sehen. Ein Stück entfernt asphaltieren Arbeiter Straßen.

Der Zaun trennt im südhessischen Babenhausen ein Naturschutzgebiet von der Konversionsfläche Kaisergärten. Beide Areale wurden über Jahrzehnte vom US-Militär genutzt, das sie 2007 an die Bundesrepublik übergab. Rund 80 ha, darunter ein ehemaliger Flugplatz, erhielten in der Folge den europäischen Schutzstatus Natura 2000. Das etwa 65 ha große Areal einer ab dem Kaiserreich entstandenen Kaserne an der Aschaffenburger Straße erwarb dagegen 2013 die im selben Jahr gegründete Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen. Seit 2017 sind das ortsansässige Bauunternehmen Aumann und der Gießener Entwickler Revikon Mehrheitsgesellschafter.

Das Areal gliedert sich in drei Bereiche, die für Wohnen, Gewerbe und das sogenannte Kreativquartier genutzt werden sollen. Das berichtet Revikon-Geschäftsführer Daniel Beitlich im Gespräch mit der Immobilien Zeitung. Die einzelnen Bereiche sollen demnach durch Grünstreifen voneinander getrennt werden und jeweils eine eigene Zufahrt erhalten.

Am meisten ist bisher auf dem für Wohnen vorgesehenen Areal passiert. Hier wurden zunächst zahlreiche Bauten der Amerikaner, die nicht deutschen Standards entsprachen, abgebrochen. Erhalten geblieben sind zwölf Zeilenbauten mit jeweils vier Vollgeschossen. Sie werden energetisch saniert sowie teils umgebaut und mit Aufzügen ausgestattet. Sechs der Gebäude aus den 1950er Jahren hat die Nassauische Heimstätte Wohnstadt aus Frankfurt übernommen, drei Iwes aus Gießen, den Rest lokale Investoren. Ebenfalls erhalten bleibt eine ehemalige Schule, die zu einer Kindertagesstätte umgebaut wird.

Das durch die Abbrüche frei gewordene Gelände wird von verschiedenen Unternehmen entwickelt, die sich jeweils auf einen Bautyp konzentrieren. So übernimmt zum Beispiel Bonava den Geschosswohnungsbau, CDS Lechner die Reihenhäuser und Dreger Haus die Doppelhaushälften. Der Hochbau soll 2022 beginnen. Insgesamt ist Wohnraum für etwa 2.000 Menschen vorgesehen. Teil des Konzepts sind auch frei stehende Einfamilienhäuser. Diese realisiert vor allem der Bauträger Finger Wohnbau aus Frankenberg an der Eder. Das Unternehmen hat 2019 rund 60.000 m² der Konversionsfläche gekauft, berichtet Markus Kuhl, der Leiter des Geschäftsbereichs. Dort sollen ab Mitte 2023 in mehreren Phasen 139 Fertighäuser in Holzbauweise errichtet werden. Diese stellt das Schwesterunternehmen Finger Haus her. Das Investitionsvolumen liegt bei 93 Mio. Euro.

Die Vermarktung der ersten 30 Häuser soll im April 2022 beginnen, die ersten Bewohner noch im Jahr 2023 einziehen. Ein Musterhaus ist bereits größtenteils fertiggestellt. Die Bauten werden mit einer Wohnfläche ab 131 m² angeboten. Sie sollen jeweils über zwei Vollgeschosse verfügen, optional ist ein Keller möglich. Die Dachform können die Kunden aus einem bestimmten Spektrum selbst wählen.

Laut Kuhl haben Architekten die Häuser für das Projekt zunächst so geplant, dass die einzelnen Grundstücke möglichst effizient genutzt werden. Deren Zuschnitt und Größe, die von 360 bis 800 m² reicht, wurden erst in einem zweiten Schritt genau festgelegt. So können die Häuser inklusive Grundstück Kuhl zufolge mit Gesamtkosten angeboten werden, die rund 35.000 bis 40.000 Euro niedriger ausfallen, als wenn man zuerst die Flächen festgelegt und dann die Häuser nach den Bauplätzen geplant hätte. Sowohl das Projekt von Finger Wohnbau als auch die Konversion des gesamten Kasernenareals sollen bis 2027 abgeschlossen sein.

Nahversorger mit 1.800 m² Verkaufsfläche geplant

Auf dem für Gewerbe vorgesehenen Teil stehen bereits elf Hallen, die nur umgenutzt werden müssen. Etwa 30% davon sollen vermietet bei der Konversionsgesellschaft bleiben, der Rest wird verkauft. Auch im Kreativquartier müssen die Entwickler nicht bei null beginnen. Hier stehen unter anderem 21 denkmalgeschützte Gebäude aus der Zeit zwischen 1899 und 1903, die bereits verkauft oder reserviert sind. Darin sowie in noch zu errichtenden Neubauten sollen einmal kleine lokale Unternehmen und Dienstleister unterkommen. Geplant sind daneben ein Nahversorger mit 1.800 m² Verkaufsfläche sowie in geringem Umfang Wohnungen.

Alle drei Bereiche des ehemaligen Kasernengeländes sollen einmal über eine Nahwärmezentrale mit Heizenergie versorgt werden. Darüber hinaus wird das Areal an das Stadtbusnetz angeschlossen. Nur rund einen Kilometer entfernt liegt außerdem der Babenhäuser Bahnhof mit direkten Regionalzugverbindungen nach Darmstadt und Aschaffenburg.