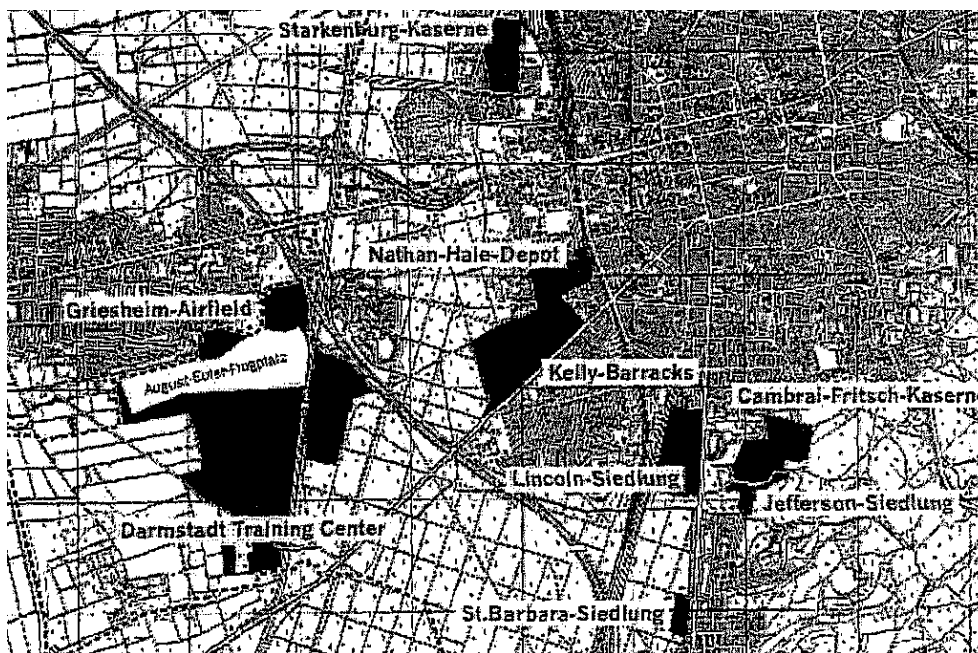


PROJEKTINFORMATION

Konversionsareale als Potenziale der Stadtentwicklung

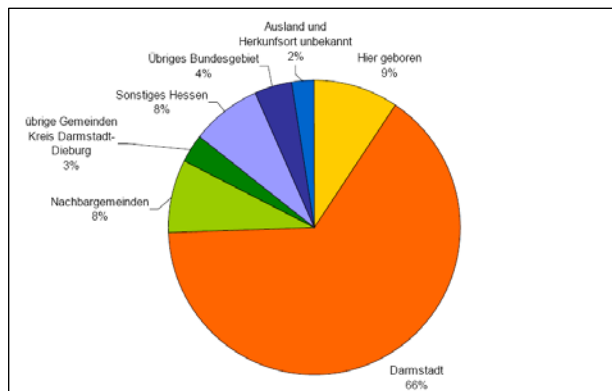
Immobilienwirtschaftliches Gutachten für die Kasernenareale in Darmstadt

Die ehemaligen Flächen der US-Armee bieten ein wesentliches Potenzial für die Stadtentwicklung der Standorte. Um für die künftige Nutzung der Flächen die Weichen richtig zu stellen und zukunftsweisende städtebauliche Entwicklungen in Gang zu bringen, bedarf es fundierter immobilienwirtschaftlicher Grundlagen.



Konversionsflächen in Darmstadt: Lage der Kasernenareale in der Stadt

Für die Stadt Darmstadt hat das Institut Wohnen und Umwelt ein Gutachten zu den Entwicklungsperspektiven der ehemaligen Kasernenareale vorgelegt. Innerhalb des Darmstädter Stadtgebietes hatten die Streitkräfte der Vereinigten Staaten rund 300 Hektar Flächen als Kasernen, Übungsgelände und Wohnareale in Nutzung. Davon entfallen rund 122 Hektar auf innerstädtische Flächen in attraktiver Lage mit hohem Entwicklungspotenzial. Im ersten Quartal 2009 hat die US-Armee bereits wesentliche Konversionsareale in Darmstadt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zurückgegeben.



Herkunft der Bewohner des bereits neu bebauten Darmstädter Konversionsgebietes Ernst-Ludwig-Park; sie stammen zu zwei Dritteln aus Darmstadt

Teils handelt es sich bei den Konversionsarealen um Kasernenflächen mit Mannschaftsunterkünften und unterschiedlichen Funktionsgebäuden teils um Wohnsiedlungen. Die Kasernenflächen stehen weitgehend zur Disposition für neue Nutzungen, bei den Wohnbauflächen ist die Eignung für eine Nachnutzung zu prüfen. Bei zügiger Bereitstellung könnten diese Flächen bzw. Wohnungsbestände im Jahre 2010 zur Neubebauung bzw. für den



**INSTITUT WOHNEN
UND UMWELT GmbH**

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15
64285 Darmstadt

Tel.: +49/(0)6151/2904-0
Fax: +49/(0)6151/2904-97

E-Mail: info@iwu.de
Internet: www.iwu.de

Projektdate

Titel:
Entwicklungsperspektiven
der militärischen
Konversionsflächen in
Darmstadt /
Nachfrage am
Wohnungsmarkt und
städtebauliche Potentiale

Auftraggeber:
Stadt Darmstadt

Laufzeit:
November 2007 – Mai 2008

Projektmitarbeiter:
Iris Behr,
Dr. Rainer Greiff,
Dr. Heinz Sautter

IWU-Projektinfo
Stand: Juli 2009

Darmstädter Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Das Vorgehen bei der künftigen Nutzung der Konversionsareale wird entscheidend von der Situation am Wohnungsmarkt abhängen. Das neu zu schaffende Angebot muss nach Art, Umfang, Qualität und Preis vom Markt angenommen werden können. Es wird daher auch die zeitliche Abfolge zu berücksichtigen sein, mit der die Wohnungen am Markt angeboten werden sollen.

Zur Analyse der allgemeinen Entwicklung der Wohnungsversorgung wurde das „Kommunale Wohnraumversorgungskonzept Darmstadt“ vom November 2003 sowie die Prognose von Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau vom Februar 2005 aktualisiert. Auch statistische Daten neuerer Wohngebietsentwicklungen in Darmstadt wurden ausgewertet. Insbesondere wurden Daten zur Sozialstruktur der Erwerber von Wohneigentum in dem bereits früher durch Konversion für Wohnungsneubau verfügbaren „Ernst-Ludwig-Park“ ausgewertet. Ergänzend wurden Expertengespräche mit Vertretern der lokalen Immobilienwirtschaft geführt.

Die Nachfrage war nach Marktsegmenten zu differenzieren:

1. Immobilien im hochwertigen Segment
2. Familienorientierte kostengünstige Reihenhäuser
3. Frei finanziert innerstädtischer Geschößwohnungsbau
4. Geförderter Wohnungsbau

Berücksichtigt wurden auch spezifische Bau- und Wohnformen und der Bedarf besonderer Nutzergruppen. Insgesamt ist in den kommenden Jahren in Darmstadt mit einem Wohnungsbedarf von 600 Wohnungen jährlich zu rechnen, der sich etwa wie folgt aufgliedert:

Segment	min.	max.	Durchschnitt	Prozent	Quelle
Hochpreisige EFH	40	50	45	8%	Makler
Hochpreisige ETW	30	40	35	6%	Makler
Kostengünstige RH	100	150	125	21%	Projektentwickler
geförderter Wohnungsbau	70	80	75	13%	Förderstatistik
<i>Zwischensumme</i>	<i>240</i>	<i>320</i>	<i>280</i>	<i>47%</i>	
Geschossbau, ETW und Miete	360	280	320	53%	Differenz
Summe / Zielzahl	600	600	600	100%	Wohnraumversorgungskonzept

Der verbleibende erforderliche Geschosswohnungsbau ergibt sich aus der Differenz zu der Zielzahl von 600 Wohneinheiten jährlich.

Die wohnungswirtschaftlichen Erkenntnisse und die Befunde der Nachfrageanalysen sind Grundlage der weiteren städtebaulichen Planung. Ergebnisse des Gutachtens wurden Vertretern der mit dem Konversionsverfahren befassten Ämter erstmals bei einem Workshop im Stadtplanungsamts Darmstadt am 14. April 2008 vorgestellt.

Für die Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Konversionsflächen wurden Möglichkeiten der Kooperation mit Investoren und geeignete rechtliche Verfahren dargestellt, mit denen eine wirtschaftlich optimierte und sozial ausgewogene Umsetzung von Planungskonzepten möglich ist. Anhand von vorbildlichen Beispielen aus der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Praxis des Umgangs anderer Städte mit Konversionsflächen werden Vorschläge für das Vorgehen bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gebiete dargelegt.

Mehr Informationen unter:

http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/Konversionsareale_Darmstadt_IWU_090508.pdf