

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 06.01.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I und III Amt: Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0004 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Konversion Darmstadt - Aktueller Stand

Vorlage vom: 17.12.2013

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt die Begründung und den Sachstandsbericht zur Konversion zur Kenntnis.
2. Der Magistrat nimmt den Bericht der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Bereiche „Lincoln-Siedlung, Bessunger Grünzug, Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung“ (Teilbereich A) und „Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot“ (Teilbereich B) zur Kenntnis
3. Der Magistrat nimmt den aktuellen Stand zur Rahmenplanung im Konversionsbereich West zur Kenntnis.
4. Der Magistrat beschließt das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Konversionsflächen West (Nathan-Hale-Depot und Kelley-Barracks).
5. Der Magistrat beschließt das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung.
6. Der Magistrat beschließt das KONZEPT „Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung“.

Anlagen:	1. Darmstadt_VU_Bericht_final 2. KFW_2013-12-09-neu 2a Anlage_Trassenfindung-Süd-2013-12-18 3. eckpunkte_west 4. eckpunkte_lincoln 5. 2013-09-30 Lincoln Konzept Erhalt Siedlungsstruktur
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☒ Ja	☐ Nein
---------------------	--	-------------------------------

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 17. Dezember 2013

Teil A Rahmenbedingungen und Ausgangslage

Mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte ab 2008 hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess für die Entwicklung der freiwerdenden Flächen eingeleitet. Innerhalb des Darmstädter Stadtgebietes befinden sich rund 315ha ehemalige und teilweise noch genutzte militärische Flächen. Der bereits eingeleitete Stadtumbauprozess unterliegt einer hohen Anzahl unterschiedlicher Ansprüche und teilweise hochkomplizierter Rahmenbedingungen. Dennoch ist weiterhin dringender Handlungsbedarf gegeben.

Das Ziel des Darmstädter Konversionsprozesses ist eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung der Flächenpotenziale. Dies bedurfte zunächst einer sachgerechten Aufarbeitung der Ausgangssituation. Im Vorfeld des Konversionsprozesses wurde gutachterlich bestätigt, dass insbesondere dem prognostizierten Einwohnerzuwachs der Stadt bis ins Jahr 2020 Rechnung getragen werden muss. Zugleich müssen aus gesamtstädtischer Sicht aber auch neue Gewerbeflächen angeboten werden. Die lokale Bedarfslage wurde insbesondere durch das Gutachten „Wohnungs- und Gewerbeflächenbedarfsanalyse für die Wissenschaftsstadt Darmstadt“ des Behrend-Institutes bestätigt. Das Gutachten wurde am 16. August 2012 auf der Informationsveranstaltung zum Konversionsbereich-West in der Heimstättensiedlung auch der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Anforderungen an den Konversionsprozess sind insofern vielfältig, da sowohl aktuelle Bedürfnisse nach Wohnraum und zugleich wirtschaftliche Entwicklungen mit langfristiger Perspektive berücksichtigt werden müssen. Über die technischen, bauplanungsrechtlichen und finanziellen Problem der Flächenmobilisierung hinaus müssen aber auch aktuell bedeutsame Entwicklungsziele, wie z.B. energetische Anforderungen, Mobilitätsverhalten etc. in das Projekt integriert werden.

Neben einer Vielzahl unterschiedlicher Projektbausteine wurden im Verlauf des Prozesses durch den Magistrat und/oder die Stadtverordnetenversammlung folgende richtungsweisende Beschlüsse gefasst:

1. Vorlage 2011/0197: Städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung der Lincoln-Siedlung, Cambrai-Fritsch-Kaserne sowie der Jefferson-Siedlung v. 25.05.2011
2. Vorlage 2011/0202: Konversion Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung und Lincoln-Siedlung – Rahmenplanung Bessungen-Süd mit Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung v. 21.06.2011
3. Vorlage 2011/0460: Konversion, Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen v. 15.12.2011
4. Vorlage 2013/0225: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Konversionsgebiete West und der Erschließung Gewerbegebiet Südwest v. 12.09.2013

Eigentümerin der Konversionsflächen in Darmstadt ist die Bundesrepublik Deutschland. Die Flächen werden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet und sofern Flächen, die sich in ihrem Zuständigkeitsbereich befinden und vom Bund nicht benötigt werden, ist es ihre Aufgabe, die Flächen zu verkaufen. Die Stadt steht in einem regelmäßigen Kontakt mit der BImA.

Die Rahmenbedingungen für diese Veräußerungen der Konversionsflächen regelt das BImA-Gesetz vom 09.12.2004, in dem es heißt: „Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern.“

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen besteht ein eingeschränkter Handlungsspielraum hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung von Konversionsflächen.

Teil B Möglichkeiten der Umsetzung

Im Rahmen der bisherigen Verhandlungen der Stadt mit der Flächeneigentümerin BImA wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Umsetzung in Betracht gezogen. Unter anderem wurde auch ein möglicher Erwerb bestimmter Flächen durch die Stadt verhandelt. Hierbei bestanden insbesondere unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Preisfindung. Grundsätzlich hat sich gezeigt, dass die Verhandlungsspielräume der Bundesanstalt sehr begrenzt sind.

Um die Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuführen zu können, kommen alternative Wege in Frage, die jeweils mit unterschiedlichen Vor- aber auch Nachteilen verbunden sind.

1. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument aus dem Baugesetzbuch und stellt einen „enteignungsgleichen Eingriff“ dar. Der Grundstückseigentümer erhält lediglich den Preis für sein Grundstück, den es vor der angestrebten Entwicklung wert war (Anfangswert). In diesem Fall also den Wert für militärische Flächen.

Die Gemeinde entwickelt dann die Flächen und veräußert das neue Bauland zu dem Wert, der „für vergleichbare Flächen in vergleichbarer Lage“ gezahlt wird. Aus der Differenz zwischen dem niedrigen Ankaufspreis und dem höheren Verkaufspreis finanziert die Kommune erfahrungsgemäß den überwiegenden Anteil für Versorgungseinrichtungen, Straßen, Plätze Grünanlagen aber auch Kitas und Schulen.

Weil der Eingriff in das Eigentum des sogenannten Alteigentümers gravierend ist, hat der Gesetzgeber die Hürden für ein solches Verfahren sehr hoch gelegt:

Die Gemeinde muss zunächst so genannte „vorbereitende Untersuchungen“ durchführen und den „dringenden Bedarf“ an Gewerbeflächen bzw. Wohnbauflächen nachweisen. Mit der Durchführung der Voruntersuchungen in Darmstadt wurde die HA-Stadtentwicklungsgesellschaft beauftragt. Die Maßnahme wurde im ersten Halbjahr 2013 abgeschlossen. Zentrale Erkenntnis der Berechnungen war, dass der Unterschied zwischen dem Ankaufspreis und den zu erwartenden Erlösen nicht annähernd ausreichen wird, um die notwendigen Investitionen zu bestreiten. Es würde voraussichtlich ein hoher zweistelliger Millionenbetrag als Unterdeckung bei der Stadt verbleiben, der von künftigen Generationen abbezahlt werden müsste.

Der Bericht zu den Voruntersuchungen ist dieser Magistratsvorlage zur Kenntnis als Anlage beigelegt.

Aufgrund der erwarteten hohen Finanzierungsunterdeckung wird empfohlen vom Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Abstand zu nehmen. Unabhängig davon besteht aber dennoch weiterhin die Möglichkeit zur Durchführung der Maßnahme für bestimmte Teilflächen, falls andere Entwicklungspfade nicht möglich sein sollten.

2. Direkterwerb durch die Stadt

Auf der Grundlage des Beschlusses des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 besteht die Möglichkeit eines beschleunigten Direkterwerbs von Konversionsflächen durch die Kommune. Zuvor war dies nur eingeschränkt möglich.

Dementsprechend könnten militärische Konversionsflächen an die Stadt bzw. an Gesellschaften oder Unternehmen, an denen sie mehrheitlich beteiligt ist, „die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert“ werden.

Diese Möglichkeit wurde im Rahmen des Darmstädter Konversionsprozesses ebenso geprüft: Im Zuge eines möglichen Direkterwerbs müssen die zusätzlichen Risiken abgeschätzt werden, die mit einem solchen Erwerb verbunden sind. Über die Einschätzung eines möglichen Kaufpreises hinaus bedurfte es daher auch einer Betrachtung der zu erwartenden Erlöse und der notwendigen Investitionen in technische und soziale Infrastruktur. Die BlmA schließt eine Beteiligung an diesen Kosten im Rahmen des Direkterwerbes aus.

Aus städtischer Sicht wurde das finanzielle Risiko als zu hoch eingeschätzt. Dieser Weg wurde somit nicht weiter beschritten. Die Anwendung dieses Instrumentariums ist für Teilbereiche aber weiterhin denkbar, falls z.B. Vorsorge für bestimmte infrastrukturelle und soziale Nutzungen getroffen werden muss.

3. Kooperativer Ansatz

Angesichts der allgemein hohen Erwartungshaltung an den Prozess mussten dringend weitere Lösungswege gefunden werden. Eine alternative Möglichkeit zur Entwicklung der Flächen ist die gemeinsam abgestimmte Entwicklung mit der BlmA.

Der Magistrat hatte im Sommer 2013 beim Hessischen Ministerpräsidenten interveniert, weil die Verhandlungen zum studentischen Wohnen in der Lincoln-Siedlung trotz intensiver Bemühungen nicht voran gegangen waren. Daraufhin hat sich der Beauftragte der Landesregierung für den Wohnungsbau vermittelnd in die Gespräche zwischen Stadt und BlmA eingeschaltet. Hierdurch konnten die Verhandlungen mit der BlmA in einem angemessenen und sachgerechten Rahmen weiter fortgesetzt werden.

In der Folge haben sich die BlmA und die Stadt auf ein kooperatives und pragmatisches Vorgehen verständigt. Auf der Arbeitsebene wurden dafür gemeinsam Eckpunktepapiere entwickelt. Damit sollte zunächst die zeitnahe Vermarktung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung eingeleitet werden. Parallel dazu fanden auch zahlreiche Abstimmungen zur weiteren Entwicklung des Konversionsbereichs-West statt.

Ein erster Erfolg dieser Vorgehensweise war der Kauf einer Teilfläche auf dem Nathan-Hale-Depot durch den Aromenhersteller Döhler. Darauf aufbauend können weitere gemeinsam abgestimmte Flächenentwicklungen eingeleitet werden. Dies erfordert jedoch eine stetige Begleitung und Beurteilung der tatsächlichen Bedarfslage.

Parallel müssen belastbare bauleitplanerische Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Planungen zielgerichtet umgesetzt werden können.

Von Seiten der Stadt und der BlmA wird angestrebt, dass der kooperative Ansatz weiter gemeinsam beschritten werden soll. Die auf dieser Basis vereinbarten Eckpunktepapiere zum Konversionsbereich West sowie zur Lincoln-Siedlung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Teil C Aktueller Sachstand Konversionsbereich West

Als Konversion West werden die vormalig von den US-Streitkräften genutzten Bereiche Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot bezeichnet. Zusammen umfassen die beiden Gebiete ca. 60,8 ha Projektfläche, wobei auch ein beträchtlicher Waldanteil im Eigentum der BlmA ist. Das konkrete Flächenpotenzial für gewerbliche Folgenutzungen umfasst rund 30ha. Der Konversionsbereich West befindet sich am südwestlichen Stadtrand Darmstadts zwischen der Eschollbrücker Straße und der Hilpertstraße. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Technologiestandort TZ Rhein Main im Norden und das Wohngebiet der Heimstättensiedlung im Süden. Im Westen wird der Bereich durch den Westwald begrenzt.

Auf den Flächen soll dringend benötigtes Bauland für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Ziel ist es, dass in enger Abstimmung mit der Eigentümerin und den künftigen Nutzern möglichst zeitnah eine verbindliche Bauleitplanung realisiert werden kann.

Zentrale Aspekte der künftigen Entwicklung sind:

- bedarfsorientierte Gesamtentwicklung
- Ermöglichung von Erweiterungen für ansässige Betriebe
- Realisierung geeigneter Bauflächen zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- umfangreiche Prüfung der Verkehrserschließung
- Abschluss der städtebaulichen Rahmenplanung

Für die weitere Entwicklung wird entsprechend des vereinbarten kooperativen Ansatzes ein gemeinsam abgestimmtes und getragenes Verfahren zwischen der BlmA und der Wissenschaftsstadt Darmstadt angestrebt. Die Flächen des ehemaligen Nathan-Hale-Depots und der Kelley-Barracks sollen an anliegende Unternehmen und geeignete externe Interessenten veräußert werden.

Wie in Teil B, 3. kooperativer Ansatz erwähnt, hat die Firma Döhler bereits eine mehr als sechs Hektar große Fläche auf dem Nathan-Hale-Depot gekauft. Das Unternehmen will sich dort erweitern. Damit wurde der erste Teilverkauf von größeren Gewerbeflächen im Konversionsbereich-West realisiert. Über die Sicherung von rund 1.000 bestehender Arbeitsplätze hinaus können dort perspektivisch 500 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Im Zuge weiterer Veräußerungen sind sowohl die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele der Stadt Darmstadt als auch die für die BlmA gültigen Regelungen zur Liegenschaftsveräußerung zu berücksichtigen. Zudem müssen insbesondere die Finanzierung und der Bau der Erschließungsanlagen bzw. der notwendigen Infrastruktur sicher gestellt sein.

Das auf der Basis des kooperativen Ansatzes mit der BlmA vereinbarte Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Konversionsflächen West (Nathan-Hale-Depot und Kelley-Barracks) ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt und soll beschlossen werden.

Rahmenplanung

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung eines attraktiven neuen Stadtbereiches mit überwiegend gewerblicher Nutzung, der mit den umgebenden Stadtstrukturen in Bezug auf Nutzung, Bebauung, Verkehr und Grünraum verknüpft ist. Das vorhandene Freiraumpotenzial soll in Verbindung mit den geplanten privaten Grünflächen genutzt werden, um dem neu entstehenden Viertel ein attraktives „Gesicht“ zu geben. Die historisch-ortstypischen Merkmale des Areals sollen berücksichtigt und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende bestehende Gebäude sollen im Einzelfall erhalten werden.

Am 16. August 2012 wurde ein Vorentwurf zum Rahmenplan 'Konversion West' auf einer Informationsveranstaltung erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Viele der dort diskutierten Ansätze und Problemstellungen wurden im Zuge der Weiterbearbeitung der Planung geprüft und berücksichtigt. Der letzte Stand des Rahmenplans wurde am 2. Oktober 2013 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Justus-Liebig-Haus präsentiert.

Unter der Maßgabe einer möglichst bedarfsgerechten Flexibilität hat die Stadt Darmstadt die Entwicklung der bisherigen Rahmenplanung weitergeführt. Hierbei machten insbesondere die notwendige Klärung der konkreten Nachfragesituation sowie erschließungstechnische Restriktionen eine permanente Überprüfung und Anpassung der Planungen erforderlich. Zwischenzeitlich konnten sowohl Neuansiedlungen als auch die Bedarfe ansässige Betriebe weiter konkretisiert werden. Diese konnten in die Rahmenplanung integriert werden, wobei die zentralen stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele aufrechterhalten worden sind:

Planerische Oberziele und Leitbild

- Entwicklung eines attraktiven neuen Stadtquartiers und Wirtschaftsstandortes
- Verknüpfung mit übergeordneten Stadtstrukturen
- Berücksichtigung bestehender übergeordneter planerischer Grundlagen
- Entwicklung des Gebietes gemäß heutiger Anforderungen
- Berücksichtigung von Bestand und Ortscharakteristik
- Einfügen in die Umgebung in Bezug auf Nutzung, Bebauung, Verkehr und Grünraum

Grundkonzept Nutzung

- Bedarfsgerechte Ausweisung von neuen attraktiven Gewerbeflächen
- Verknüpfung gleicher und ähnlicher Nutzungen (Art und Maß) mit der Umgebung
- Angemessene Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs benachbarter Firmen
- Bereitstellung von Gewerbeflächen unterschiedlicher Art und Größenordnungen
- Vermeidung von Monostruktur
- Verzicht auf großflächigen Einzelhandel

Grundkonzept Städtebauliche Entwicklung, Stadtbild und Baustruktur

- Aufgelockertes, durchgrüntes Stadtbild entsprechend der Umgebung
- Überwiegend offene Bebauung
- Weiterentwicklung der historisch-ortstypischen Merkmale ("Campus"-Struktur) und Typologien (Kamm-Struktur)
- Erhalt ortsbildprägender bestehender Gebäude im Einzelfall
- Betonung ausgewählter Bereiche durch bereichsweise geschlossene Bebauung
- Besondere Gestaltung einzelner öffentlicher Teilbereiche
- Schaffung einer Quartiersmitte (ehem. Exerzierplatz) mit Bezug zur Heimstättensiedlung
- Neugestaltung der Quartierszugänge
- Harmonisierung der städtebaulichen Entwicklung mit Verkehrs- bzw. Grünraumentwicklung

Im Zuge der Rahmenplanung mussten zudem vielfältige Problemstellungen im Hinblick auf die künftige Verkehrserschließung des Geländes gelöst werden. Die Stadtverwaltung und die beauftragten Verkehrsplanungsbüros haben intensiv an Lösungen gearbeitet, die die negativen Auswirkungen der Anbindung dieses neuen Gewerbegebietes auf Mensch und Natur möglichst gering halten sollen. Entsprechende Analysen und Planungen befinden sich weiterhin in der Bearbeitung. Die Vorlage 2013/0225: Verkehrsuntersuchung zur Entwicklung der Konversionsgebiete West und der Erschließung Gewerbegebiet Südwest v. 12.09.2013 beschreibt den aktuellen Sachstand. Dabei ist die geänderte Streckenführung der äußeren Erschließung zwischen Hilpertstraße und Eschollbrücker Straße in der Plandarstellung noch nicht berücksichtigt.

Der städtebauliche Rahmenplan ist weiterhin zentrale Grundlage für die angestrebte verbindliche Bauleitplanung im Konversionsbereich West. Der aktuelle Entwurf des Rahmenplans ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Die möglichen Varianten der äußeren Erschließung sind in der Anlage 2a dargestellt. Vorzugsvariante ist die Variante 5.

Teil D Aktueller Sachstand Konversionsbereich Süd

Der Konversionsbereich-Süd umfasst die Cambrai-Fritsch-Kaserne, die Jefferson-Siedlung und die Lincoln-Siedlung. Auf den Flächen die zusammengekommen knapp 60 ha groß sind, kann Wohnraum für insgesamt etwa 5.500 Menschen geschaffen werden und alle notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Kitas und Schulen, aber auch Sportanlagen und Erholungsflächen entwickelt werden.

Die bestehende Rahmenplanung für den Konversionsbereich Süd wurde nach einer intensiven öffentlichen Diskussion im Juni 2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Ergebnis eines mehrstufigen Abstimmungsprozesses beschlossen. Sie ist weiterhin eine übergeordnete Grundlage für die künftigen Planungen in diesem Bereich.

Die wichtigsten Ziele dieser Planung sind:

1. Die Realisierung vielfältiger Wohnquartiere in Bessungen-Süd und die Schaffung von Wohnraum für etwa 3.000 Menschen in der Lincoln-Siedlung und nochmals Wohnraum für etwa 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson-Siedlung.
2. Es soll ein gemischtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Angestrebt werden 30 % für besondere Wohnformen wie z.B. studentisches, betreutes Wohnen und Wohngruppen sowie mindestens 15% der Wohnungen zur Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes, in kleinteiliger Mischung. (Anteile für Lincoln-Siedlung und Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung insgesamt)
3. Die Grünverbindungen in das Gebiet hinein, aber auch in die benachbarten Quartiere sollen so entwickelt werden, dass sinnvolle stadträumliche Bezüge entstehen.
4. Es soll ein stadt-, umwelt und sozialverträgliches Verkehrskonzept entwickelt werden, das auch die Straßenbahnanbindung von Bessungen aus einschließt. Hierzu wurde bereits eine erste Prüfung einer möglichen Verlängerung der Linie 3 durchgeführt.
5. Die Gebäude sollen in einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise entstehen

Entwicklung Lincoln-Siedlung

Im Verlauf des bisherigen Prozesses hatte die Stadt der BlmA den vorgezogenen Direkterwerb der Lincoln-Siedlung angeboten, um die Entwicklungen zu beschleunigen. Hierbei konnte jedoch keine Einigung über einen einvernehmlichen Kaufpreis erzielt werden.

Aktuell wird zwischen Stadt und der BlmA eine pragmatische Lösung für eine zeitnahe Veräußerung der Lincoln-Siedlung verhandelt. Die BlmA hat sich bereit erklärt, alle inhaltlichen Anforderungen der Stadt in die Ausschreibungen der Grundstücke aufzunehmen. Zudem könnte auch eine Mitfinanzierung der Folgekosten für Erschließung, Kitas und Schulen zugesichert werden.

Das auf Basis des kooperativen Ansatzes mit der BlmA gemeinsam entwickelte Eckpunktepapier zur künftigen Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt und soll beschlossen werden.

Hinsichtlich der gewünschten Folgenutzung der Gebäude sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Für die Bestandsgebäude liegen keine Baugenehmigungen vor. Dies war zunächst auch der BImA nicht bekannt.
- Der niedrige energetische Standard der Gebäude führt zu sehr hohen Betriebskosten – im Fall der Schule wurde zudem errechnet, dass nur der Abriss und Neubau wirtschaftlich darstellbar ist..
- In den Bestandsgebäuden wurden teilweise schadstoffhaltige Baumaterialien verwendet, wie beispielsweise Parkettkleber.
- Der Zustand der technischen Infrastruktur wurde noch nicht abschließend untersucht, alle Anlagen wurden für die gesamte Siedlung gemeinsam konzipiert, d.h. alle Gebäude hängen an einer Ringleitung für die Fernwärme.
- In den Gebäuden gibt es keine abgeschlossenen Strom- und Wasserkreisläufe und keine eigenen Zähler.

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass zur Nutzung der Gebäude erhebliche Vorinvestitionen erforderlich sind. Unabhängig davon wurden die bestehenden Planungen wurden weiter aktualisiert.

Rahmenplan 2011 – 1. Konzept für die Lincoln-Siedlung

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2011 mit der Rahmenplanung Bessungen-Süd auch ein Entwicklungskonzept für die Lincoln Siedlung beschlossen. Das Konzept sieht den Erhalt von 15 der 33 Gebäudezeilen im südlichen und im mittleren Teilbereich der Lincoln-Siedlung vor.

Aufgrund der besseren Bebaubarkeit und klareren Erschließung geht das Entwicklungskonzept von 2011 für die Lincoln Siedlung davon aus, den nördlichen Bereich insgesamt neu zu ordnen und neu zu bebauen, und auch das Erschließungsnetz im mittleren und im nördlichen Bereich neu zu strukturieren.

In Hinblick auf eine wirtschaftlichere Realisierung wurde das Entwicklungskonzept auf der Grundlage der im Rahmenplan Bessungen-Süd formulierten Planungsziele weiterentwickelt. Das aktuelle überarbeitete KONZEPT „Erhalt der Siedlungsstruktur“ geht davon aus, größere Teile des Gebäudebestandes zu erhalten und die bestehenden Infrastrukturachsen stärker einzubinden. Das Konzept wurde am 2. Oktober 2013 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Justus-Liebig-Haus öffentlich präsentiert.

KONZEPT „Erhalt der Siedlungsstruktur“

Ausgehend von der bisherigen Rahmenplanung hat das KONZEPT „Erhalt der Siedlungsstruktur“ das Ziel, im mittleren und nördlichen Bereich der Lincoln-Siedlung größere Teile des Gebäudebestandes zu erhalten. Auch das Erschließungsnetz wird in größerem Umfang als bisher vorgesehen übernommen, und damit die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung aus den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Die in der Rahmenplanung formulierten grundlegenden Planungsziele werden dabei nicht verändert und liegen auch dem überarbeiteten Konzept zugrunde:

- Gliederung in Teilquartiere mit vielfältigem Wohnungsangebot, keine Monostruktur
- Anteil besonderer Wohnformen, Anteil geförderten Wohnungsbaus
- Quartierszentrum an der Heidelberger Straße mit Quartiersplatz und Grundschule
- Zentraler Quartierspark mit Bellevue zur ehemaligen Keramischen Manufaktur
- Zusammenhängende Freiflächen entlang der Karlsruher Straße
- Erhalt von Sandmagerrasenflächen und wertvollem Baumbestand
- Gute funktionale und städtebauliche Einbindung in die Umgebung
- Mobilitätsmanagement, Parkraumbewirtschaftung, autoarmes Quartier

Auch die überarbeitete Siedlungsstruktur wird so konzipiert, dass sie weitgehend flexibel anpassbar bleibt an sich wandelnde Rahmenbedingungen.

Wohnbebauung

Das überarbeitete Konzept lässt die Erhaltung von 24 bis max. 25 Gebäudezeilen zu. Der Bestand wird moderat nachverdichtet (max. 4 Geschosse) und ergänzt durch kompakte und klar abgegrenzte Baufelder für Geschosswohnungsbau und Stadthausbebauung mit 2-4 Geschossen.

Quartiersplatz, Versorgung und öffentliche Einrichtungen

Unverändert bildet ein Quartiersplatz das Zentrum des Wohnquartiers, gelegen an der geplanten Straßenbahnstation Lincoln Siedlung und am Fuß-/Radweg zum Wohnquartier Cambrai-Fritsch-Kaserne. Die nördliche Platzrandbebauung (Neubau) ist geeignet, Nahversorgungsfunktionen aufzunehmen, die südliche Platzwand wird durch den Schulneubau gebildet.

Der zentrale Standort der Grundschule mit Kindertagesstätte an der Heidelberger Straße bleibt unverändert. Das vorhandene Gebäude der Kindertagesstätte westlich des Quartiersparks soll wie bisher nachgenutzt werden.

Erschließung

Das Erschließungsnetz folgt im Wesentlichen den vorhandenen Trassen und ergänzt diese. Die zentrale Erschließungsachse der Lincoln Siedlung (Franklinstraße) wird nun auch im mittleren und nördlichen Bereich erhalten, jedoch nur im südlichen und im nördlichen Abschnitt für die Haupteerschließung der Teilquartiere herangezogen. Die Führung der inneren Erschließung verhindert Durchgangsverkehr.

Die Feinerschließung des nördlichen Planungsgebiets (Noackstraße) kann erst nach Entscheidung über die Frage Erhalt der Bestandsgebäude oder Neubebauung sinnvoll festgelegt werden. Die äußere Erschließung bleibt konzeptionell unverändert.

Ein kleinmaschiges Fuß-/Radwegenetz mit Zentrum am Quartiersplatz und Anschluss an die stadtweiten Verbindungen erschließt das Wohngebiet teilweise unabhängig vom motorisierten Individualverkehr.

Parkierung

Ein verträglicher Anteil der erforderlichen Stellplätze (ca. 0,2 St/WE) soll wohnungsnah nachgewiesen werden mit Vorrang für mobilitätseingeschränkte Personen und CarSharing. Drei Parkgaragen nehmen die übrigen Stellplätze auf.

Freiflächen

Auch das überarbeitete Konzept enthält einen zentral zwischen Schule, Quartiersplatz und Wohnquartieren gelegenen Quartierspark in leicht verkleinerter, nun der Topografie folgender Form, mit einer Grünverbindung („Bellevue“) zur ehemaligen Keramischen Manufaktur und Fuß-/Radwegverbindungen in die angrenzenden Quartiere und Freiräume.

Der Zuwachs an privaten Grün- und Freiflächen bei Erhalt der offenen Siedlungsstruktur sowie die gut erreichbaren umliegenden Landschaftsräume erlauben es, die öffentlichen Freiflächen um ca. 24 % gegenüber der Rahmenplanung 2011 zu reduzieren. Die zusammenhängenden Freiflächen entlang der Karlsruher Straße werden in einem reduziertem Umfang übernommen.

Kennzahlen im Vergleich

	Rahmenplan 2011		Überarbeitung 2013	
Bruttobauland	24,4 ha	100 %	24,4 ha	100 %
Nettobauland	16,7 ha	68,4 %	18,1 ha	74,1 %
Nettowohnbauland	14,6 ha	59,8 %	16,3 ha	66,6 %
Gemeinbedarfsflächen	2,1 ha	8,6 %	1,8 ha	7,5 %
Öff. Grünflächen	5,1 ha	20,9 %	3,9 ha	15,9 %
Öff. Verkehrsflächen	2,4 ha	9,8 %	2,4 ha	10,0 %
Wohnungen vorgesehen	1.450		1.200 (Bestand: durchschnittl. 95 m ² /WE)	
Einwohner vorgesehen	3.000		3.000	
Arbeitsplätze vorgesehen	230		250	

Grundschule mit 400 Plätzen (für die Wohnquartiere Lincoln und Cambrai-Fritsch/Jefferson),
2 Kindertagesstätten mit zusammen 270 Plätzen (für die Lincoln Siedlung)

Ergebnis

Vorteile des überarbeiteten Entwicklungskonzeptes:

- Die Erhaltung von deutlich mehr Bausubstanz und großen Teilen der Erschließungstrassen lässt eine wirtschaftlichere Realisierung erwarten
- Eine wirtschaftlichere Realisierung durch Bestandserhalt verbessert die Möglichkeit, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen.
- Die Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur und der wichtigsten Erschließungstrassen hat voraussichtlich weitere Vorteile in Hinblick auf den Erhalt von technischer Infrastruktur und auf eine zügige Entwicklung mit geringeren Anfangsinvestitionen.

Diese Nachteile werden in Kauf genommen:

- Die Erschließung und die Bebaubarkeit des nördlichen Bereichs richten sich nach dem diagonal ausgerichteten Bestand und bleiben damit städtebaulich und in der Ausnutzung deutlich ungünstiger als bei einer Neustrukturierung des Teilquartiers.
- Da im nördlichen Bereich bei Erhaltung des Bestands nur eine geringere Wohnungszahl zu erreichen sein wird, soll der Gebäudebestand im Süden durch Erhalt weiterer Gebäude sowie durch Aufstockungen und Ergänzungsbauten stärker verdichtet werden, sodass hier etwa die Hälfte der zukünftigen Bewohner leben wird. Das heutige Erscheinungsbild dieses Teilquartiers wird sich deutlich verändern. Eine sorgfältige bauliche Gestaltung ist erforderlich.

Der entsprechende Plan ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt und soll gemeinsam mit dem KONZEPT „Erhalt der Siedlungsstruktur“ für die Lincoln-Siedlung beschlossen werden.

Darmstadt, den 17. Dezember 2013

Dezernat I

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin