



# Konversion in Hessen

## NEWSLETTER 21

Mai 2016

### **Aktuelle Verbilligungsrichtlinien des Bundes**

Quartiersentwicklung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde 2015 nochmals erleichtert

### **Neue Wohnquartiere auf Konversionsflächen: Projekte in Gießen, Hanau und Heidelberg**

Konversion in Gießen  
Soziales und preisgünstiges Wohnen in den ehemaligen  
Pendleton Barracks

Hanau - Pioneer Kaserne  
Erstzugriff für ein neues Wohngebiet mit 3.000 Einwohnern

Heidelberger Bündnis für Wohnen

### **Acht Jahre Konversion in Wolfhagen**

Ausgezeichneter Bildungscampus und gefragter Gewerbepark  
in der ehemaligen Pommernkaserne

22 Jahre Konversion in Bad Arolsen - eine Erfolgsgeschichte

### **Entwicklung der Innenstadt und Realisierung eines Unternehmensparks**





Aktuelle Verbilligungsrichtlinie des Bundes

## Quartiersentwicklung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wurde 2015 nochmals erleichtert

Ein hilfreiches Instrument bei der Konversion, der sogenannte „Erstzugriff“ bzw. die „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) wurde Ende 2015 überarbeitet und erleichtert nun in noch weitergehendem Maß die Schaffung attraktiver urbaner und gemischter Quartiere auf ehemaligen Konversionsflächen und anderen Flächen des Bundes. (Vgl. dazu auch NL Konversion in Hessen Nr. 19). Die Gewährung von Kaufpreisabschlägen ist jedoch nur an Berechtigte im Sinne der Erstzugriffsoption möglich.

„Nach § 63 Abs. 3 Satz 2 BHO wird zugelassen, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an Gebietskörperschaften sowie privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune / Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, entbehrliche Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), im Rahmen des Erstzugriffs (ohne Bieterverfahren) unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben kann.

Über Konversionsgrundstücke hinaus kann die Bundesanstalt für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus auch weitere entbehrliche Grundstücke unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes abgeben. Kaufangebote Dritter bleiben in diesen Fällen unberücksichtigt.“

Die aktuelle VerbR enthält zur Höhe der Kaufpreisabschläge Änderungen, die die Attraktivität des Liegenschaftserwerbs für Länder und Kommunen, insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen sowie für **Zwecke des sozialen Wohnungsbaus** weiter erhöhen soll.

- Der Kaufpreisabschlag für die verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften wird auf 350.000 Euro (bisher 250.000 Euro) pro Kaufvertrag erhöht (begrenzt auf 50 Prozent des Kaufpreises).
- Der zusätzliche Kaufpreisabschlag für eine Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wird auf 150.000 Euro (bisher 100.000 Euro) pro Kaufvertrag erhöht und beträgt somit insgesamt 500.000 Euro pro Kaufvertrag (begrenzt auf 80 Prozent des Kaufpreises).
- Der Kaufpreisabschlag für die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für **Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Geschosswohnungsbau mit mindestens acht Wohneinheiten** wird auf 25.000 Euro pro neu geschaffene Wohneinheit, begrenzt auf 80 Prozent des Kaufpreises, festgesetzt.

Die BImA hat die rückwirkend zum 1. Januar 2015 geltende VerbR am 26. November 2015 in Kraft gesetzt.

Link zur aktuellen VerbR:

<https://www.bundesimmobilien.de/7948394/verbilligung>



Neue Wohnquartiere auf Konversionsflächen

## Projekte in Gießen, Hanau und Heidelberg

Vor dem Hintergrund der dringend gebotenen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland, insbesondere in den Verdichtungsräumen und attraktiven Universitäts- und Mittelstädten, spielen Konversionsflächen und andere Brachflächen derzeit eine besondere Rolle. Sie sind in der Regel die einzig verfügbaren größeren Areale, die für neue urbane oder gemischte Quartiere, d.h. für Wohnungsbau, Gewerbe und Dienstleistungen sowie soziale Infrastruktur, attraktive Freiräume etc. zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bieten sie vielfach vorhandene Bausubstanz mit frei werdenden Wohnungen und vorhandene Infrastruktur, welche ggf. in einer städtebaulich und wirtschaftlich angemessenen Weise für eine zivile Nachnutzung in Frage kommen und relativ zügig genutzt werden können.

In Hessen ist die Entwicklung neuer gemischter Stadtquartiere auf einer Reihe von Konversionsflächen möglich, die sich teilweise noch im Eigentum des Bundes befinden, vor allem im Verdichtungsraum Rhein-Main. Große zusammenhängende Flächen existieren beispielsweise noch in Babenhausen, in Friedberg, in Gießen, in Hanau oder in Darmstadt. Im benachbarten Rhein-Neckar-Raum entwickeln vor allem Heidelberg und Mannheim zahlreiche neue Quartiere zum Wohnen und Arbeiten auf ehemaligen Konversionsflächen.

Dabei nutzen die Kommunen nun verstärkt die dargestellten Erwerbs- und Verbilligungsmöglichkeiten des Bundes.

### Konversion in Gießen

#### Soziales und preisgünstiges Wohnen in den ehemaligen Pendleton Barracks

Die Pendleton Barracks stehen schon seit den 90er Jahren im Blickpunkt der Stadtentwicklung von Gießen. Damals wurden in der mittelhessischen Universitätsstadt circa 120 Hektar Militärfächen freigegeben, u.a. Areale außerhalb des Autobahnringes, die heute gewerblich genutzt werden, wie auch innerstädtische Lagerflächen oder das Bundeswehr-Krankenhaus, das heute u.a. als Finanzamt dient. Nach dieser ersten intensiven Konversionsphase in den 1990er Jahren wurden seit 2003 in Gießen erneut 327 Hektar nach dem Abzug der Bundeswehr und der amerikanischen Streitkräfte frei, u.a. auch die John-F.-Dulles-Siedlung und die Marshall-Siedlung mit insgesamt 522 Wohnungen. Insgesamt umfassten die ehemaligen militärischen Flächen ca. 9 % des Stadtgebietes, die heute bereits fast alle entwickelt sind.

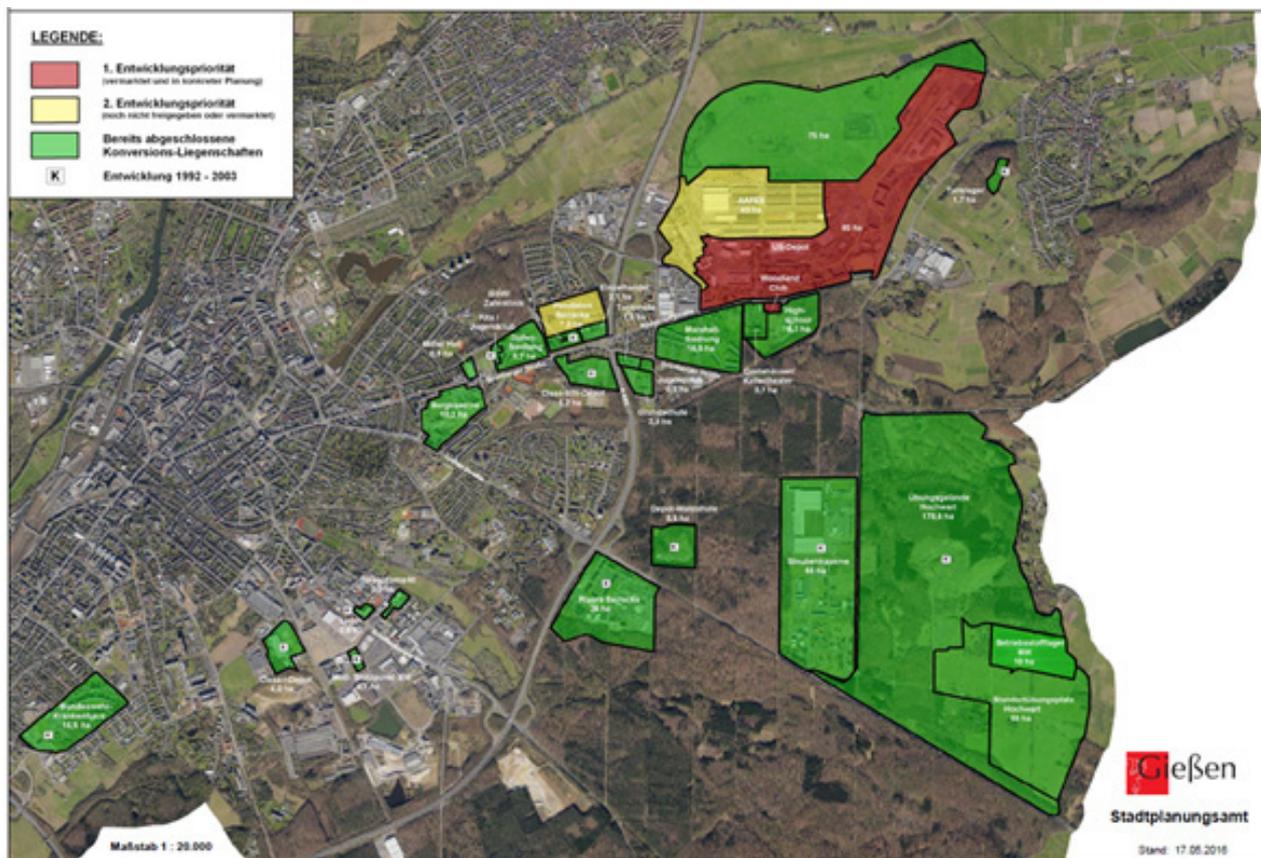


Gießen Wohngebäude der GSW, vor und nach dem Umbau

Quelle: [www.gsw-giessen.de](http://www.gsw-giessen.de)



## Konversion in Hessen



Umsetzungsstand der Konversion in Gießen (seit 1992)

Luftbild/Darstellung: Stadt Gießen

### *Wohnen in den Pendleton Barracks*

Bereits 1993 wurden auch Teile der Pendleton Barracks bereits für Wohnen umgenutzt. Die Gesellschaft für soziales Wohnen (GSW), die eigens 1993 zu diesem Zweck gegründet wurde, erwarb vier Bestandsgebäude und baute sie zu preisgünstigem Wohnraum um. Die Miete pro Quadratmeter liegt heute bei etwa 5,20 Euro. Insgesamt 90 Wohnungen für Sozialmieter und Studierenden-Wohngemeinschaften sind Mitte der 90er Jahre hier entstanden. Darüber hinaus wurde ein Zentrum für interkulturelle Bildung und Begegnung eingerichtet, ein Mieter-Café und eine Töpferwerkstatt geschaffen sowie ein 16 Meter hoher alter Luftschutzbunker zum Freiluftklettern umgebaut. Derzeit wird ein interkultureller Garten angelegt. Einen Beitrag zur Energieeinsparung leistet u.a. eine Regenwasseranlage, aber auch die Vermietung besonders sparsamer Elektrogeräte an die MieterInnen und ein eigenes Car-Sharing-Projekt.

Heute wohnen in diesem Wohnprojekt über 270 Menschen. Gesellschafter der GSW sind zu einem Drittel der Verein der Mieterinnen und Mieter "Miteinander Wohnen und Leben e.V." Er vertritt die MieterInnen in der Gesellschafterversammlung und im Aufsichtsrat. Die übrigen Gesellschafter sind zu einem weiteren Drittel die Stadt Gießen und die Projektgruppe und Partner GbR - ein Zusammenschluss verschiedener sozialer Vereine und Verbände aus Gießen.

Die übrigen Teilflächen der Pendleton Barracks standen zunächst nicht zur Verfügung und waren u.a. mit einer ehemaligen Zahnklinik und einem Richtfunkmast von 140 Metern Höhe belegt. Nachdem der Mast durch den Erwerber der Fläche, das Unternehmen Revikon GmbH aus Gießen (siehe auch NL Konversion in Hessen Nr. 18 und 15), welches auch Teile des General-Depots in Gießen erworben hat, mit einem Spezialkran abgebrochen wurde, soll nun im Bestand nachverdichtet und weiterer Wohnraum geschaffen werden. Auch die Zahnklinik wurde unlängst zu einem Wohngebäude mit mehreren Einheiten umgebaut. Dazu wurde der Komplex zunächst komplett entkernt. Entstanden sind circa 15 barrierefreie Kleinwohnungen und 7 Apartments. Die Miete im frei finanzierten Wohnungsbau liegt hier bei etwa 8 Euro pro Quadratmeter.

### *Erstzugriff für weitere Teilflächen*

Für die nun zur Disposition stehenden weiteren rund 7,5 Hektar Teilflächen im Bereich der Pendleton-Barracks, die an die J. F. Dulles-Siedlung angrenzen, plant die Stadt Gießen - wie andere hessische von Konversion betroffene Kommunen - die Anwendung des so genannten „Erstzugriffs“. Dies hieße konkret, dass die Stadt Gießen selbst oder als Partner in einer zu gründenden Gesellschaft mit mindestens 51 Prozent öffentlichem Anteil das Areal von der BImA erwerben würde.



Zu entwickelnde Teilfläche Pendleton Barracks, das Areal der GSW in der Mitte unten, die John-F.-Dulles Siedlung links unten

Quelle: [www.stadt-giessen.de](http://www.stadt-giessen.de)

### *Bezahlbarer Wohnraum*

Während in der nahe gelegenen Bergkaserne ein Wohnraumangebot im mittleren und höheren Preissegment geschaffen wird, soll hier auf einem großen Teil der Entwicklungsfläche Wohnraum für Familien und Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen entstehen. Insgesamt sind circa 200 bis 250 Wohneinheiten mit einer Quotierung für sozialen Wohnungsbau geplant.



## Konversion in Hessen

Auch besondere Wohnformen für bestimmte Gruppen könnten nach den Vorstellungen der Stadt hier realisiert werden. Zur Eigentumbildung und Begründung von Mietverhältnissen der genannten Zielgruppen könnte ein verdichtetes Quartier mit einer Mischung aus Doppel-, Reihen-, Gartenhof- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbau und den zugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen entstehen. Weitere Vorüberlegungen betreffen die Einrichtung eines Familienzentrums, in dem auch eine Kindertagesstätte untergebracht sein könnte. Unmittelbar an der Stadtautobahn, dem Gießener Ring (A 485), soll ein gewerblicher Teilbereich entwickelt werden.

Drei Architekturbüros wurden aufgefordert, bis Mitte Juli 2016 Testentwürfe auszuarbeiten. Die Kosten dafür werden zwischen der Stadt und der BlmA geteilt. Anschließend wird ein Wertgutachten erarbeitet. Wie bei vorangegangenen Wohnungsbauprojekten auf Konversionsflächen in Gießen, muss der Projektträger bzw. die Wohnungsbaugesellschaft auch die Kosten für die Herrichtung bzw. Bereitstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung auf dem Areal übernehmen.

### *Kommunales Wohnraumversorgungskonzept*

Grundlage der Wohnraumentwicklung in Gießen ist ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept, mit dessen Erarbeitung 2014 begonnen wurde, um die Versorgung der Gießener Bevölkerung mit angemessenem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Der besondere Fokus liegt dabei auf dem sozialen Mietwohnungsbau. Das Wohnraumversorgungskonzept wird daher ein Leitbild für soziales Wohnen beinhalten und den politischen Entscheidungsträgern sowie den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für zukünftige Entscheidungen dienen. Es wird die Schwerpunkte der zukünftigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht definieren.

Aufbauend auf einem 2015 erstellten Datenreader und einer Workshopreihe erfolgt 2016 die Bewertung der Ausgangslage und Identifizierung besonderer Problemlagen und Trends. Im Anschluss daran wird ein integriertes Handlungsleitbild mit konkreten Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Die Ergebnisse werden auch bei der endgültigen Konzeption für die neue Wohnbebauung auf dem Gelände der Pendleton-Barracks Berücksichtigung finden.

Eine Arbeitsgruppe, der neben der Stadt Gießen der Landkreis Gießen, Wohnungsunternehmen, Studentenwerk, Mieterverein, Haus und Grund sowie der Arbeitskreis Soziale Sicherung angehören, begleitet den Prozess. Ab Juli 2016 schließt sich die Phase der Bürgerbeteiligung an, die Beschlussfassung in den politischen Gremien wird voraussichtlich im Herbst 2016 erfolgen.

Ansprechpartner:

Stadt Gießen, Dr. Holger Hölscher, Amtsleiter Stadtplanungsamt,  
T: 0641 306-2337 holger.hoelscher@giessen.de

Weitere Informationen:

<https://www.giessen.de/index.phtml?mNavID=1894.230&sNavID=1894.230&La=1> (www.giessen.de/Wohnen\_Bauen\_Planen/Stadtentwicklung/Militärkonversion)

[www.giessen.de/Wohnen\\_Bauen\\_Planen/Wohnraum\\_Versorgungskonzept/](http://www.giessen.de/Wohnen_Bauen_Planen/Wohnraum_Versorgungskonzept/)

[www.gsw-giessen.de](http://www.gsw-giessen.de)





## Hanau Pioneer Kaserne Erstzugriff für ein neues Wohngebiet mit 3.000 Einwohnern

Nachdem in Hanau zahlreiche Kasernenareale in der Vergangenheit als Ganzes direkt an private Investoren veräußert wurden, darunter die Old und New Argonner Kaserne sowie kleinere Liegenschaften, beabsichtigt die Stadt nun erstmals selbst bzw. über eine ihre Gesellschaften ein komplettes Kasernengelände im Rahmen des Erstzugriffs zu erwerben und in Zusammenarbeit mit verschiedenen Investoren zu entwickeln. Mittlerweile hat das Land Hessen gegenüber der BImA die Freigabe dieser beiden Liegenschaften erteilt. Sie kommen für eine Unterbringung weiterer Flüchtlinge nicht in Frage und können vermarktet werden.

Die Pioneer Kaserne mit der Triangle Housing, im östlichen Stadtteil Wolfgang gelegen, ist mit knapp 50 Hektar größer als die Hanauer Innenstadt, der Gebäudebestand ist zum Teil denkmalgeschützt. Die Pioneer Kaserne und die Wohnsiedlung bilden einen eigenständigen Siedlungsbereich ohne Bindung zu umliegenden Hanauer Stadtteilen. Die Liegenschaft ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden, aber auch innerstädtisch mit dem ÖPNV gut zu erreichen und weist sogar einen Gleisanschluss auf.

Sobald sich BImA und Stadt auf einen marktgerechten Preis einigen, kann der Verkauf an die Stadt vollzogen werden, ohne dass die Liegenschaft zuvor europaweit ausgeschrieben werden müsste. Grundlage der ausgesprochen konstruktiven Zusammenarbeit der Stadt Hanau mit der BImA ist eine Kooperationsvereinbarung.

Auf dem Areal der eigentlichen Pioneer Kaserne (39 Hektar) befinden sich typische Lagergebäude sowie Abstell- und Werkstatthallen, die fächerförmig angeordnet sind und das charakteristische denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Anlage ausmachen. Die direkt angrenzende Triangle Housing (9 Hektar) weist vor allem 3- und 4-geschossige Wohnblocks auf. Darüber hinaus sind soziale Einrichtungen vorhanden. Die gesamte Anlage wurde als Familienwohnanlage konzipiert. Die Wohnanlage ist vom Siedlungsschwerpunkt Wolfgang durch die Eisenbahnlinie Hanau-Fulda sowie eine vierspurig ausgebaute Bundesstraße getrennt.



Luftbild Pioneer Kaserne  
mit Triangle Housing  
rechts

Quelle: Stadt Hanau



## Konversion in Hessen

Im Zuge des Konversionsprozesses wurden zur künftigen Nutzung der Pioneer Kaserne umfangreiche Vorarbeiten und Untersuchungen durchgeführt. U.a. wurden die Szenarien Wohnen, Gewerbepark und Industriepark geprüft. Auf dem Areal soll nun eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe inmitten von Grün und großzügigen Freiflächen realisiert werden. In dem neuen Wohngebiet könnten bis zu 3.000 Menschen leben. Im nördlichen Teil der ehemaligen Kaserne sehen die Planungen unter Beibehaltung der charakteristischen Fächerform ein attraktives Quartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (insgesamt rund 180 Wohneinheiten) vor, welches an das Naturschutzgebiet Bulau grenzt. Südlich davon sind dreigeschossige Neubauten mit etwa 190 Wohneinheiten und Tiefgaragen denkbar. In Richtung B 8 könnten bestehende Häuser so umgebaut werden, dass sich deren rund 180 Einheiten sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe eignen. Weitere rund 220 Wohnungen könnten in zum Teil vorhandenen bzw. neu zu bauenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Südosten geschaffen werden.

Ansprechpartner:

Hans-Ulrich Weicker, Amtsleiter Stadtplanungsamt,

T: 06181 295-382, hans-ulrich.weicker@hanau.de

<http://www.hanau.de/lih/Konversion/flaechen/009499/index.html>

### Heidelberger Bündnis für Wohnen

Auf fünf Arealen stehen nach dem Abzug der US-Armee in Heidelberg insgesamt 180 Hektar Fläche zur Entwicklung an. Ein Schwerpunkt liegt auch hier auf der Schaffung von preiswertem Wohnraum. Zudem sollen Flächen für innovative Unternehmen, insbesondere aus High-Tech-Branchen und der Kultur- und Kreativwirtschaft, bereitgestellt werden sowie hochwertige Bildungseinrichtungen und attraktive öffentliche Nutzungen entstehen.

Die Stadt Heidelberg hat zum 1. Januar 2016 Flächen des Mark Twain Village, einer Wohnsiedlung samt Kindergärten, Schulen und Spielplätzen und einer Kirche aus der Nachkriegszeit, und der noch älteren Campbell Barracks in der Südstadt erworben. Der Haushaltsausschuss des Bundestages und der Finanzausschuss des Bundesrates hatten ihre notwendigen Zustimmungen zum Kaufvertrag gegeben. Die beiden Areale nehmen etwa ein Drittel der Flächen dieses Stadtteils ein. Durch ihre innerstädtische Lage ist die Anbindung an Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Netz ausgesprochen gut.



Quelle: [www.heidelberg.de/Konversion](http://www.heidelberg.de/Konversion)

Rund 70 Prozent der dort entstehenden Wohnungen werden nach einem wohnungspolitischen Konzept, das der Gemeinderat beschlossen hat, als preiswerte Angebote für verschiedene Nutzergruppen zur Verfügung stehen.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt ein Bündnis aus genossenschaftlich organisierten Banken und Wohnungsbauunternehmen initiiert.



## Konversion in Hessen

Dem Bündnis, das seit dem 1. Januar unter „MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG“ firmiert, gehören die Wohnungsbaugenossenschaften Familienheim Heidelberg eG, Neu Heidelberg eG und die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) sowie die beiden Genossenschaftsbanken aus Heidelberg, die Heidelberger Volksbank eG und die Volksbank Kurpfalz eG, an.

Der Zusammenschluss übernahm 2016 in der Südstadt eine Teilfläche von rund 14 Hektar auf dem Gelände des Mark Twain Village.



Campbell Barracks / Mark Twain Village

Quelle: [http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg\\_ROOT/get/documents\\_E1110887681/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/us\\_pdf\\_flyer\\_suedstadt.pdf](http://www.heidelberg.de/site/Heidelberg_ROOT/get/documents_E1110887681/heidelberg/Objektdatenbank/Konversion/PDF/us_pdf_flyer_suedstadt.pdf)

Zur Schaffung von Wohnräumen und ergänzenden Gewerbeflächen wird die MTV Bauen & Wohnen mit einem Investitionsvolumen von etwa 320 Millionen Euro Bestandsgebäude sanieren sowie Neubauten zur Vermietung und zum Verkauf errichten. Es entstehen rund 114.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche und bis zu 1.300 Wohneinheiten. Entsprechend den Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg sind 70 Prozent preiswerter Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen und für Schwellenhaushalte vorgesehen. Angestrebt wird eine sozial ausgewogene Differenzierung der Bewohnerschaft. Das Vorhaben zielt nicht auf Optimierung der Rendite. Mieterhöhungen sollen sich allenfalls im Rahmen der Inflation bewegen, Spekulationen werden für die nächsten 20 Jahre ausgeschlossen.

Ansprechpartner:

Konversionsgesellschaft Heidelberg mbH: Geschäftsführer Hans-Jürgen Heiß und Wolfgang Polivka, [kaemmerei@heidelberg.de](mailto:kaemmerei@heidelberg.de), T: 06221 58-13000

Weitere Informationen:

[www.heidelberg.de/Konversion](http://www.heidelberg.de/Konversion)

[www.ggh-heidelberg.de/mieten/aktuelle-projekte/mark-twain-village/](http://www.ggh-heidelberg.de/mieten/aktuelle-projekte/mark-twain-village/)

[www.mtv-hd.de/](http://www.mtv-hd.de/)



Acht Jahre Konversion in Wolfhagen

## Ausgezeichneter Bildungscampus und gefragter Gewerbepark in der ehemaligen Pommernkaserne

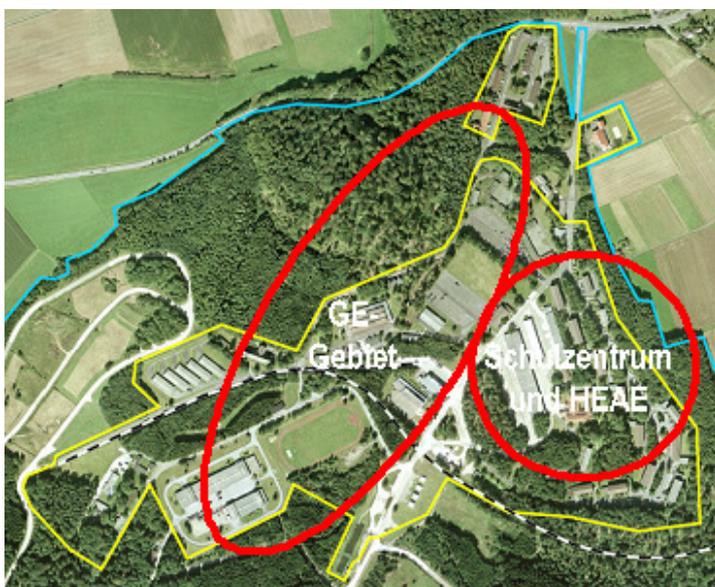
Die Konversion der 42 Hektar großen ehemaligen Pommernkaserne auf der Gasterfelder Höhe in Wolfhagen (rund 13.000 Einwohner) ist zwar noch nicht abgeschlossen, kann aber schon heute als gelungen bezeichnet werden. Bereits 2010, zwei Jahre nach dem Abzug der Bundeswehr, konnte ein erster großer Teilbereich umgenutzt werden. Hier entstand der „Hessencampus Kassel-Wolfhagen“, ein breit gefächertes Berufsschul- und Bildungsstandort mit den Schwerpunkten Metalltechnik, Wirtschaft, Logistik und Ernährung für rund 1.200 Schüler. Möglich wurde die Erweiterung und Modernisierung des bis dahin in der Kernstadt angesiedelten Berufsschulzentrums zum einen durch die Verlagerung in die ehemalige Kaserne sowie durch die Zusammenarbeit des Landkreises mit der OFB, einer Tochtergesellschaft der Helaba, die das Grundstück von der BImA erwarb und an den Landkreis als Schulträger vermietet.



Berufsschulzentrum

Fotos: HA Hessen Agentur GmbH

Auch die Architektur bzw. Umnutzung der Bestandsgebäude sowie die Ausstattung mit Maschinen und Technik sind beispielhaft. Die Ansiedlung der Herwig-Blankertz-Berufsschule auf einer Teilfläche ist insofern als Glücksfall für die Konversion der Pommernkaserne – heute Pommernanlage - zu werten. Sie war Initialzündung und ist heute Kernstück der fortschreitenden Entwicklung. (Siehe dazu auch Newsletter Nr. 5, August 2010).



Der ehemalige Komplex der Berufsschule in der Kernstadt von Wolfhagen wird die nächste Herausforderung in Sachen Konversion für die Kommune sein.

Ehemalige Pommernkaserne mit Hessencampus Kassel-Wolfhagen und angrenzendem Gewerbegebiet

Grafik: HA Hessen Agentur GmbH auf Basis eines Luftbildes (Quelle: Land Hessen)



## Konversion in Hessen

### Energy Glas GmbH

Energy Glas ist ein relativ junges mittelständisches Unternehmen der Glasverarbeitungsbranche, das sich 2008 mit 24 Mitarbeitern als erstes Unternehmen in der Pommernkaserne ansiedelte. Energy Glas erwarb ein rund 4 Hektar großes Grundstück mit zwei Hallen mit rund 8.500 qm Fläche. Die Bestandsgebäude wurden saniert bzw. umgebaut und um weitere Produktionsgebäude ergänzt. Insgesamt hat das Unternehmen seit seiner Gründung im Jahr 2008 bis heute etwas über 15 Mio. Euro an Investitionen getätigt.

Das Berufsbildungszentrum Wolfhagen, das 2010 in der Pommernkaserne seinen Betrieb aufnahm, war eines der ersten Projekte, das von Energy Glas beraten und verglast wurde. Hier ist eines der größten gebäudeintegrierten Photovoltaikobjekte in Europa (> 5.000 m<sup>2</sup> Photovoltaikmodule ASI-THRU-30 SG, 68 V) entstanden.

Energy Glas fertigt mittlerweile hochdämmende Dreifach-Wärmedämmscheiben, die als Glaselemente und Glaskonstruktionen im Baubereich benötigt werden. Durch eine hochwirksame Beschichtung in Kombination mit einer Spezialgasfüllung wird der Wärmeverlust drastisch gesenkt. Diese Isoliergläser kann Energy Glas bis zu einer Größe von 6 m x 3,21 m, einer Gesamtdicke von bis zu 105 mm sowie einem Gewicht von über 2 Tonnen für eine Isolierglasscheibe produzieren. Ein weiteres bekanntes Produkt ist das „Da-Vinci-Glas“, ein nur 8 mm starkes Isolierglas für besonders kleine historische Fenster, z.B. sogenannte Butzenscheiben.

Energy Glas hat in eine neue Fertigung für Dünnglas investiert, mit welcher Glas von 1,8 mm bis 8 mm als Sicherheitsglas (vorgespanntes Glas) produziert werden kann. Mit dieser Technik besitzt das Unternehmen ein Alleinstellungsmerkmal in Deutschland. Durch die Möglichkeiten, die aus dieser Technik hervorgehen, ist Energy Glas zurzeit in europäischen Entwicklungsprojekten, z.B. MEM4WIN, stark engagiert. Hier wird vierfach Isolierglas, basierend auf Dünnglas, entwickelt.

Transporte des Unternehmens erfolgen zum großen Teil mit dem unternehmenseigenen Fuhrpark sowie mit einer auf Glastransporte spezialisierten Spedition. Der gut angebundene und zentrale Standort Wolfhagen mitten in Deutschland ist ideal für das Unternehmen, das rund ein Drittel seiner Produkte in den Benelux-Ländern absetzt. Er ermöglicht eine ausgesprochen schnelle Lieferung innerhalb eines Radius von 500 km.

Weitere Informationen: <http://energy-glas.com>



Ergänzt wird der Campus mittlerweile von einem Gewerbegebiet, das gut an die A 44 Kassel – Dortmund über die Anschlüsse Zierenberg oder Breuna (etwa 10 km) angebunden ist. Kassel ist in 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. In dem weitläufigen und äußerst durchgrüntem Gelände haben sich zahlreiche Unternehmen in der vorhandenen Bausubstanz niedergelassen. In die ehemaligen Instandsetzungshallen, Werkstätten und Lagerhallen aus den 80er Jahren sind Betriebe aus Branchen wie Glasproduktion, Logistik und Maschinenbau eingezogen, aber auch Dienstleister, z.B. ein Ingenieurbüro, sind in der Pommernanlage vertreten.

Insgesamt sind an diesem Standort im gewerblichen Bereich etwa 200 Arbeitsplätze entstanden. Eines der bekanntesten Unternehmen am Standort Pommernkaserne ist Energy Glas, das heute allein rund 100 Mitarbeiter beschäftigt.

In unmittelbarer Nähe zum Berufsschulzentrum existiert seit einigen Jahren auch eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge. Der Landkreis hat derzeit zehn ehemalige Mannschaftsunterkunftsgebäude belegt. Die Gebäude stammen aus den 80er Jahren, weisen eine sehr gute Bausubstanz auf, befinden sich im Südosten des Areals in einer parkartigen Anlage und sind von Wald umgeben. Hier leben derzeit rund 800 Personen.

In diesem Bereich ist auch das Recyclingzentrum des Landkreises mit Werkstatt und Gebrauchtwarenkaufhaus untergebracht.

Standort des Unternehmens Energy Glas

Foto: Energy Glas



## Konversion in Hessen

Die Nachfrage nach Gebäuden und Grundstücken ist in der Pommernanlage nach wie vor groß. Derzeit stehen noch rund 10 Hektar gewerblich nutzbarer Fläche zur Verfügung, einschließlich des Exerzierplatzes und des sogenannten Vorwerks im nördlichen Bereich an der Bundesstraße. Dieser zuletzt genannte Gebäudekomplex stammt aus den 30er Jahren und steht unter Denkmalschutz. Aufgrund der maroden Bausubstanz finden sich für diese Anlage jedoch keine Interessenten.



Drei Bestandsgebäude, heute gewerblich genutzt und Gebäude der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge  
Fotos: HA Hessen Agentur GmbH

### Das Konversionsmodell in Wolfhagen

Die Stadt Wolfhagen hat von einem Erwerb des Kasernenareals abgesehen, die einzelnen Gebäude bzw. Grundstücke werden nach wie vor von der BImA verkauft. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurde die Erschließung bzw. deren Sanierung und Herrichtung sowie die Finanzierung der Maßnahmen zwischen Kommune und BImA geregelt. Dies betraf im Wesentlichen die Behebung von Kanalschäden, die Herrichtung der Abwasser und Trinkwasserleitungen bzw. -kanäle und der Kläranlage, die Umsetzung des Beleuchtungskonzeptes und die Sicherstellung der Stromversorgung durch Kapazitätserweiterungen. Grundsätzlich wurde so viel Infrastruktur wie möglich belassen und weiter genutzt, auch die Straßen selbst wurden nicht erneuert. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2015 haben die Kommune Wolfhagen bzw. deren Stadtwerke sämtliche Netze und Erschließungsanlagen übernommen, bei den Verkehrsflächen den Straßenkörper und Randstreifen. Öffentliche Grünflächen wurden nicht gebildet.

Das Land Hessen unterstützte die Entwicklung des Gewerbe- und Bildungsstandorts bisher mit einer Förderung für Planungsleistungen, für das Konversionsmanagement und vor allem für die Herrichtung der technischen Infrastruktur. Damit wurde bereits Ende 2007 begonnen, als die Bundeswehr den Standort noch belegte. Dieser gleitende Übergang erwies sich im Nachhinein ebenfalls als eine erfolgreiche Strategie. Ein nächstes Etappenziel ist nun die Bereitstellung von schnellem Internet, um die Konkurrenzfähigkeit der Unternehmen am Standort Pommernkaserne zu erhalten und die Vermarktungschancen noch zu verbessern. Derzeit werden von den Unternehmen Funkverbindungen bzw. eine Standleitung genutzt.

Ansprechpartner:

Bürgermeister Reinhard Schaake, T: 05692 602-110, [reinhard.schaake@wolfhagen.de](mailto:reinhard.schaake@wolfhagen.de)  
Wirtschaftsförderung, T: 05692 602-400, [frank.nagelschmitt@wolfhagen.de](mailto:frank.nagelschmitt@wolfhagen.de)



22 Jahre Konversion in Bad Arolsen - eine Erfolgsgeschichte

## Entwicklung der Innenstadt und Realisierung eines Unternehmensparks

Die rund 16.000 Einwohner zählende Stadt Bad Arolsen in Nordhessen kann bereits auf 22 Jahre Konversion zurückblicken, die im Rückblick als Chance bzw. als ein erfolgreicher Entwicklungsabschnitt der Stadt bezeichnet werden können. Bereits 1994 räumten die belgischen Gaststreitkräfte die am Rand der Innenstadt gelegene rund zehn Hektar große Old-Antoine-Kaserne, zehn Jahre später verließ die Bundeswehr dann auch die Prinz-Eugen-Kaserne im Stadtteil Mengerlinghausen.



Kaserne in der Innenstadt von Bad Arolsen heute

Fotos: HA Hessen Agentur GmbH

In der Innenstadt sind auf dem ehemaligen Kasernengelände eine Neubausiedlung, ein attraktives Freizeitbad, ein Einkaufszentrum mit Supermarkt sowie ein Baumarkt entstanden. Weitere Dienstleister nutzen ehemalige Mannschaftsunterkünfte, so auch die Agentur für Arbeit. Die Konversion der ehemaligen Kaserne hat positiv zur Innenstadtentwicklung beigetragen und sie räumlich wie vom Angebot her abgerundet.

Auf dem Gelände der früheren Prinz-Eugen-Kaserne südlich von Bad Arolsen, das aus dem eigentlichen rund 32 Hektar großen Kasernenareal und dem knapp 60 Hektar großen Standortübungsplatz bestand, leistet heute ein Unternehmenspark, der BioEnergiePark Nordwaldeck, einen Beitrag zur Schonung von Umwelt und Ressourcen sowie zur nachhaltigen Energieversorgung. Hier haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Unternehmen angesiedelt, viele mit unterschiedlichen Geschäftsideen auf dem Gebiet der erneuerbaren Energien und der Materialeffizienz. Auch ein Bürgersolarpark ist auf dem Areal des Übungsplatzes entstanden.

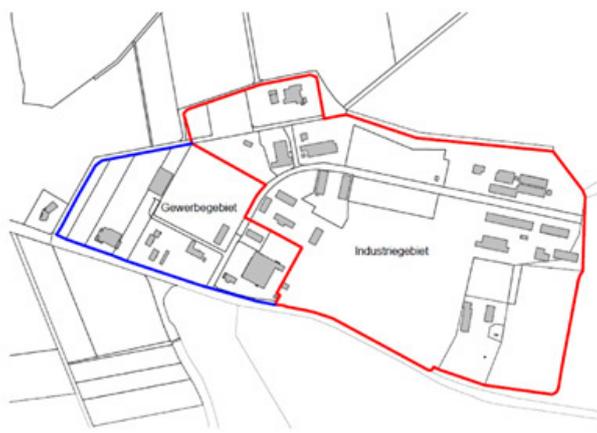
Eine Tochtergesellschaft der städtischen Bad Arolsen Kommunalbetriebe GmbH, die BioEnergiePark Nordwaldeck GmbH, erwarb 2006 das ehemalige Kasernenareal von der BImA. Die Gesellschaft entwickelt und vermarktet seitdem die hergerichteten Grundstücke bzw. Gebäude. So kann die Stadt Bad Arolsen direkten Einfluss auf das Profil des Unternehmensparks nehmen. (Siehe auch NL Nr. 5 / 2010).

Der Standort hat eine relativ günstige überregionale Verkehrsanbindung durch einen unmittelbaren Anschluss an die B 450 bzw. die B 252. Die A 44 Dortmund – Kassel ist über den 12 km entfernten Autobahnanschluss Diemelstadt erreichbar.

Die überwiegenden Flächen im Industriegebiet (rot umrandet) und das Areal des im Osten angrenzenden Bürgersolarparks wurden im Rahmen des Erbbaurechts abgegeben, d.h. für Grund und Boden wird ein Erbpachtzins je Quadratmeter gezahlt, eventuell vorhandene Gebäude wurden von den Unternehmen erworben. Für die Dienstleistungen, die von der BioEnergiePark Nordwaldeck GmbH als Betreiber im Industriegebiet erbracht werden, zahlen die Unternehmen ebenfalls eine Abgabe.

## Konversion in Hessen

Die Dienstleistungen umfassen u.a. die Pflege der Grünanlagen, den Unterhalt der Straßen sowie Winterdienste, aber auch Sicherheitsdienste. Erbbauzins und Dienstleistungskosten können von den Unternehmen ähnlich wie Miet- oder Pachtaufwendungen als betrieblicher Aufwand geltend gemacht werden. Die Flächen im Gewerbegebiet (blau umrandet) hingegen werden Unternehmen zum Kauf angeboten. Einige Unternehmen haben aber auch für Teilabschnitte von Hallen oder offene Lagerflächen reine Pachtverträge abgeschlossen.



Lagepläne des BioEnergyParks

Quelle: Stadt Bad Arolsen

Im Industriegebiet hat sich u.a. ein Biomasse-Heizkraftwerk angesiedelt, das Strom und Nahwärme erzeugt. Ausgangsmaterial sind nachwachsende Rohstoffe in Form von Restholz aus der Landschaftspflege sowie Waldhackschnitzel, welche aus einem Umkreis von 100 Kilometern stammen. Zehn bis zwölf Lkw-Ladungen werden täglich verarbeitet. Betreiber des Biomasse-Heizkraftwerks ist die Bayernfonds Best Energy Fonds 1 GmbH & Co. KG der Real I.S. AG mit Sitz in München. Das Werk arbeitet im Drei-Schicht-Betrieb.

Über eine Wärmeleitung gewährleistet das Kraftwerk die Wärmeversorgung für Unternehmen im BioEnergyPark Nordwaldeck selbst. Die Wärme wird über eine Heizzentrale und Wärmeleitungen verteilt, u.a. an eine Holzpelletieranlage. Diese Anlage ist ebenfalls im Industriegebiet entstanden und stellt zertifizierte Holzbrennstoffe aus Restmaterialien der Sägeindustrie der Umgebung her. Das sind in erster Linie Holzpellets, die den Jahresbedarf von rund 6.000 Haushalten decken, sowie 15.000 Tonnen Holzbriketts. Für die Trocknung dieser Ausgangsstoffe wird eine große Menge Wärme benötigt. Auch die Pellets werden überwiegend in der Umgebung, d.h. in einem Radius von 100 Kilometern, vertrieben. Betreiber der Anlage ist die Prinz-Eugen Energiepark GmbH.

Ein Asphaltmischwerk, eine der modernsten und leistungsfähigsten Asphaltmischanlagen in Europa, verwertet Fräs- und Abbruchasphalte, die frei von Fremdstoffen und gesundheitsschädlichem Teer sind, und produziert täglich rund 3.000 Tonnen unterschiedliche neue Asphaltarten. Asphalt ist ein Baustoff, der mehrfach ohne Qualitätseinbußen wiederverwendet werden kann.

Neben den genannten Unternehmen haben sich in den Bestandsgebäuden und Hallen eine Vielzahl mittelständischer Gewerbebetriebe aus den Bereichen Metallbau, Industrie- und Schaltechnik u.a. angesiedelt. Zahlreiche Unternehmen unterhalten hier Außenstellen zur Unterbringung ihres Maschinenparks oder Zwischenlager. Auch ein Holzfachmarkt hat sich im Gewerbegebiet in der ehemaligen Mannschaftskantine angesiedelt.



## Konversion in Hessen

Auf dem Gelände des ehemaligen Kasinos wird derzeit eine Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung (HEAE) Gießen in Holzfertigbauweise errichtet.

Außerhalb und unabhängig vom BioEnergiePark ist in einiger Entfernung heute in der ehemaligen Standortverwaltung eine Förderschule untergebracht, zwei Handwerksbetriebe nutzten hier die früheren Kleiderkammern als Lager. Der angrenzende Bundeswehrrsportplatz wurde von der Stadt für den Fußballverein Mengershausen u.a. erworben.



Heizkraftwerk, Pelletwerk und Asphaltwerk

Quelle: HA Hessen Agentur GmbH

Auch der bereits erwähnte rund 52 Hektar große Solarpark liegt außerhalb des eigentlichen Unternehmensparks und wird von der Bürgersolarpark Mengershausen GmbH betrieben. Mehr als 260 bewegliche Solarbäume und aufgeständerte Solar-Tische erzeugen Strom, der in das Netz des örtlichen Energieversorgers EWF eingespeist wird.

Bis heute konnten über 60 Arbeitsplätze im Unternehmenspark geschaffen werden. An vermarktbareren Flächen stehen noch etwa acht Hektar Industriefläche und zwei Hektar Gewerbefläche sowie einzelne Bestandsgebäude zur Verfügung.



Solarpark, Grünflächenpflege im Unternehmenspark (im Hintergrund die neu entstehende Außenstelle der HEAE)

Fotos: HA Hessen Agentur GmbH

Das Land Hessen förderte die Erschließung und Herrichtung des Geländes, d.h. der Straßen- und Freiflächen, sowie den Abbruch von Gebäuden. Das Straßennetz, die LED-Straßenbeleuchtung sowie die Grünanlagen blieben anschließend auch im Eigentum der BioEnergiePark Nordwaldeck GmbH, die hier für Unterhalt und Betrieb zuständig ist.

Das Stromnetz wurde an die EWF übergeben und das Wasser- und Kanalnetz an die Kommunalbetriebe Bad Arolsen. Diese Netze bedurften bisher keiner grundlegenden Sanierung. Das Telefonnetz wurde schließlich von der Telekom übernommen, aber ein modernes Breitbandnetz existiert nicht. Die Unternehmen arbeiten derzeit u.a. mit LTE-Lösungen, der Betreiber ist derzeit bestrebt, eine schnellere und bessere Lösung zu finden. Das fehlende schnelle Internet behindert die Vermarktung jedoch enorm.

Ansprechpartner:

Petra Gerhold, Geschäftsführerin BioEnergiePark Nordwaldeck GmbH,  
T: 05691 801-133, [petra.gerhold@bad-arolsen.de](mailto:petra.gerhold@bad-arolsen.de)

## Ansprechpartner Konversion in Hessen

### Strukturpolitische Grundsatzfragen bei Konversionsmaßnahmen:

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung

Heike Basse

T: 0611 815-2276

[heike.basse@hmwvl.hessen.de](mailto:heike.basse@hmwvl.hessen.de)

### Bearbeitung der Förderanträge zu Konversionsmaßnahmen:

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, Niederlassung Kassel

Stefanie Maurer, Reiner Papst

T: 0561 706-7719

[stefanie.maurer@wibank.de](mailto:stefanie.maurer@wibank.de)

T: 0561 706-7715

[reiner.papst@wibank.de](mailto:reiner.papst@wibank.de)

### Inhaltliche Beratung und Information zu Konversionsprozessen:

HA Hessen Agentur GmbH

Susanne Piesk

T: 0611 95017-8364

[susanne.piesk@hessen-agentur.de](mailto:susanne.piesk@hessen-agentur.de)

### Planungs- und genehmigungsrechtliche Fragestellungen, Arbeitskreise Konversion:

Regierungspräsidium Darmstadt

Camillo Huber-Braun

T: 06151 12-8938

[camillo.huber-braun@rpda.hessen.de](mailto:camillo.huber-braun@rpda.hessen.de)

Regierungspräsidium Kassel

Susanne Linnenweber

T: 0561 106-3126

[susanne.linnenweber@rpks.hessen.de](mailto:susanne.linnenweber@rpks.hessen.de)

Regierungspräsidium Gießen

Antje te Molder, Simone Philippi

T: 0641 303-2410

[antje.temolder@rpgi.hessen.de](mailto:antje.temolder@rpgi.hessen.de)

T: 0641 303-2418

[simone.philippi@rpgi.hessen.de](mailto:simone.philippi@rpgi.hessen.de)

#### KONVERSION IN HESSEN

Herausgeber und Redaktion:

HA Hessen Agentur GmbH  
Konradinallee 9  
65189 Wiesbaden

[www.hessen-agentur.de](http://www.hessen-agentur.de)

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

[www.wirtschaft.hessen.de](http://www.wirtschaft.hessen.de)



EUROPÄISCHE UNION:  
Investition in Ihre Zukunft  
– Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung.