

PROJEKTE | 13.02.2020

AUS IZ07/2020, S. 22

Von **Volker Thies****In diesem Artikel:****Städte:** **Darmstadt (Hessen)****Projekte:** PostsiedlungDarmstadt-Eberstadt, **Lincoln-Siedlung Darmstadt**, **Cambrai-Fritsch-Kaserne Darmstadt**, **Ehemalige Nahrungsmittelwerke Engel Darmstadt (Gebäudekomplex)**, **Messplatz Darmstadt****Unternehmen:** **Hannover****Leasing**, **Kolb + Partner**, **DZ Hyp.** **BSM Investorengruppe****Personen:** Konstantin Kolb, Jochen Partsch, Barbara Boczek, Roland Biskupek, Sebastian Hartrott, Ralf Streckfuß**Immobilienart:** Wohnen, Büro, Gewerbe allgemein

Darmstadt will strategisch wachsen



So wenig bevölkert wie auf diesem Foto ist der zentrale Luisenplatz selten. Der Einwohnerzuwachs stellt die Stadt vor Herausforderungen.

Quelle: stock.adobe.com, Urheberin: Sina Ettmer

Darmstadt. Die südhessische Wissenschaftsstadt will ihr starkes Bevölkerungswachstum strategisch mit mehr Wohnraum abfangen. Ob die nötigen Flächen schnell genug zur Verfügung stehen, ist indes fraglich.

Die Bevölkerung wächst in Darmstadt so stark wie in nur wenigen anderen deutschen Großstädten. Bis zum Jahr 2035 wird die Einwohnerzahl von derzeit rund 160.000 auf 184.000 ansteigen. "Trotzdem betreiben wir keine Stadtentwicklung von der Hand in den Mund, sondern gehen strategisch überlegt vor", betonte Oberbürgermeister Jochen Partsch (Grüne) beim Immobilien-Dialog Darmstadt von Heuer Dialog.

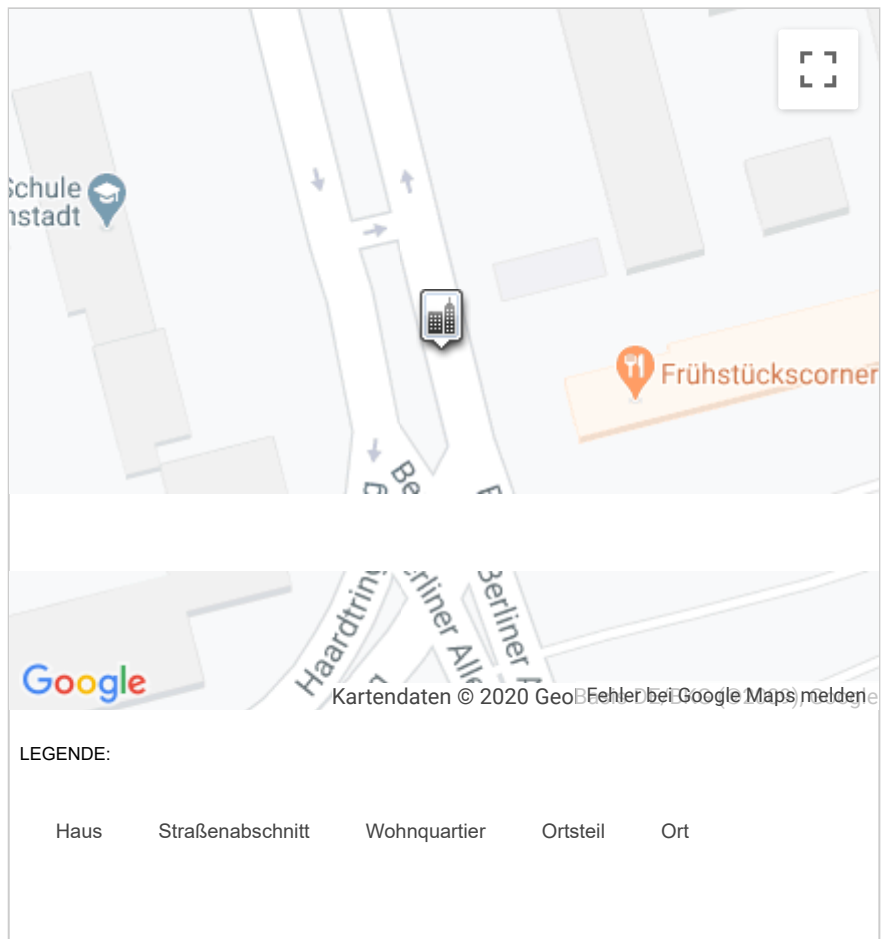
Dabei profitiert Darmstadt davon, dass es im Gegensatz zu anderen Großstädten noch Militärfächen gibt, die zu Wohn- und Gewerbegebieten umgewandelt werden können. "Aber wir werden um Erweiterungen in die landwirtschaftliche Flur hinein nicht ganz herumkommen", formulierte Partsch eine These, die in seiner eigenen Partei umstritten sein dürfte. Auf solchen Randflächen, insbesondere angrenzend an die nördlichen Stadtteile Arheilgen und Wixhausen, will er Gewerbe ansiedeln und damit in der Innenstadt Areale für Wohnentwicklungen frei machen. Ein Beispiel dafür ist das Straßenbahndepot der städtischen Holding Heag, dessen Verlegung von Bessungen nach Wixhausen 10 ha Entwicklungsfläche schaffen soll.

Dieses Vorhaben ist allerdings noch in einer sehr frühen Planungsphase. Ähnlich ist es mit dem größten Potenzialgebiet, der Starkenburgkaserne. Dort könnten in Laufentfernung zum Hauptbahnhof 2.800 Wohneinheiten entstehen. Allerdings setzt die Bundeswehr in der Kaserne noch Panzer instand und hat 2019 erstmals die Bereitschaft zur Aufgabe des Standorts verkündet. Bis die ersten zivilen Bewohner einziehen, wird es noch viele Jahre dauern. In ähnlich weiter Zukunft liegen die Entwicklungen des Messplatzes in der Innenstadt (500 Wohneinheiten) und eines Geländes in Eberstadt, dessen Kliniknutzung aufgegeben werden soll (400 Wohneinheiten). Im Bau sind hingegen die Kasernenkonversionen Lincolnsiedlung (2.100 Wohneinheiten) und Ludwigshöhviertel (1.400 Wohneinheiten), Wohnungen auf dem Areal des einstigen Nahrungsmittelwerks Engel (684 Wohneinheiten) sowie weitere kleine Projekte, die sich auf gut 1.300 Wohnungen summieren.

Baudezernentin Barbara Boczek (Grüne) betonte, dass das Wachstum nicht alleine mit Neubau zu bewältigen sei. Unter anderem sei die Verlängerung des Straßenbahnnetzes in Nachbarkommunen wichtig, damit die Region gemeinsam den nötigen Wohnraum zur Verfügung stellen könne.

Während die Politiker und Stadtplaner im Rahmen des Immobilien-Dialogs Darmstadt den Fokus auf den Wohnungsbau legten, sorgten Branchenvertreter dafür, dass die Büroimmobilien nicht unter den Tisch fielen. Nach Ansicht von Konstantin Kolb aus der Geschäftsleitung des Projektentwicklers Kolb + Partner ist Darmstadt ein attraktiver Markt für Büroinvestoren, wenn man die Stadt mit anderen C-Standorten vergleicht. "Beispielsweise hat Augsburg doppelt so viele Einwohner, aber ebenfalls rund 2 Mio. m² Bürofläche", rechnete Kolb vor. Der Leerstand in Darmstadt betrage lediglich 4% und die Ansprüche der Nutzer seien nicht so hoch wie in Frankfurt, dafür seien sie preissensibler. "Hier ist eine Immobilie noch konkurrenzfähig, die in Frankfurt zum alten Eisen gehören würde", lautete Kolbs Fazit. Die Bürospitzenmiete liegt in Darmstadt bei rund 14 Euro/m². Kolb erwartet auf absehbare Zeit eine moderate Steigerung auf maximal 16 Euro/m².

Roland Biskupek, Gesellschafter der Investorengruppe Biskupek Scheinert Moog, machte klar, dass internationale Investoren in Darmstadt wohl kein Asset in der Größe von 50 Mio. Euro finden würden. "Aber man kann inzwischen auch großen Investoren Darmstadt gut erklären, weil sie in größeren Städten nichts mehr bekommen", ergänzte Sebastian Hartrott, Geschäftsführer Hannover Leasing. Ralf Streckfuß, Leiter Gewerbekunden, Mittelstand und Verbund im Regionalzentrum Frankfurt von DZ Hyp, bewertete es positiv, dass das ganz große Geld fern bleibt: "Hier kann man mit Menschen vor Ort reden und es geht nicht nur um das Verschieben von Geld in Excel-Sheets."



Bundesland / Land	Projekt
-------------------	---------

.....

.....