

**Konversion in Mannheim: Wie aus frei werdenden Militärf Flächen ein neues Stück Stadt werden kann**

**Wohnen:** Experten sehen durchaus Potenziale

## Küchen statt Kasernen

Es gehört zu den bekanntesten Problemen in der Stadt: Zwar herrscht grundsätzlich nicht unbedingt Wohnungsmangel in Mannheim, in bestimmten Segmenten aber ist es sehr wohl eng auf dem Markt. Familien etwa, die auf der Suche nach den eigenen vier Wänden sind und gleichzeitig noch aufs Geld schauen müssen, haben es in Mannheim schwer. „Wer Eigentum bildet, zieht eher ins Umland“, diese Erkenntnis zog Professor Paul Gans von der Universität Mannheim schon im vergangenen Jahr als Folge seiner Wanderungsmotivanalyse. Und unter den Wegziehenden seien dabei besonders viele Familien.

### Familien suchen Häuser

Eine Situation, die auch Immobilienexperten der Stadt bekannt ist: Peter Gropp, Geschäftsführer der Immobiliengesellschaft der VR Bank Rhein-Neckar, beklagt schon häufiger fehlenden großzügigen Wohnraum für Familien. Weil es davon so wenig gebe, seien die Preise besonders in den gefragten Wohngebieten hoch. In den freiwerdenden Flächen der US-Armee sieht Gropp durchaus Chancen, besonders die Gelände bei Seckenheim und Feudenheim hält er für attraktiv. Voraussetzung: Sie müssten kleine Einheiten bieten, also Ein- oder Zweifamilienhäuser, dazu verkehrsberuhigte Straßen und Spielplätze. Zudem melden Kenner des Wohnungsmarktes immer wieder auch eine steigende Nachfrage nach großen Flächen – und zwar von der GbG-Wohnung bis zum Nobel-Penthouse. Ob die freiwerdenden Militärf Flächen hier Angebote schaffen können?

*Der Mieterverein steht in den militärischen Flächen: grundsätzlich Wohnpotenzial für die Stadt. Allerdings want Gabriel Höfle vor vorliegenden Beschüssen.* „Man muss sich erst klarwerden, welche Wohnangebote überhaupt benötigt werden.“

Darum schlägt er vor, dass sowohl der Mieterbund als auch der Haus- und Grundbesitzerverein in die Planungen einbezogen werden. Denn selbst, wenn es in bestimmten Bereichen Bedarf gebe, müsse doch verhindert werden, dass durch den Bau neuer Stadteile die bestehenden Quartiere geschwächt würden. *bro*



Die Hammond-Barracks in Seckenheim – ein künftiges Wohngebiet? BILD: RITTELMANN

**Stadtentwicklung:** Am Kasernen-Gelände in der Neckarstadt zeigt sich, wie schwierig die Umwandlung von Flächen sein kann

# Turley-Handel wird zum peinlichen Rückzugsgefecht

Von unserem Redaktionsmitglied Anke Philipp

Wünsche gibt es viele, Ideen nicht minder, um freiwerdende Militärf Flächen in ein neues Stück Stadt zu verwandeln (Konversion). Doch die harten Fakten sehen anders aus und lassen eher wenig (Spiel)Raum für schöne Fantasien: Kaum Pläne, wenig Geld, nicht mal Herr über Grund und Boden im eigenen Haus. Das Beispiel der ehemaligen Turley-Kaserne zeigt, wie steinig für die Kornmühle der Weg zum Erfolg in der Praxis sein kann. Ein vermeintlicher Kaufvertrag mit einem eher anonymen Investor platze nach drei Jahren Angebotsverfahren. Das Gelände, zentral gelegen in der Neckarstadt, moderiert seither vor sich hin.

Zuständig für den Handel war und ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima), die frei werdende US-Flächen in jedem Fall zunächst übernimmt: Derzeit läuft dort die Rücknahme des Turley-Vertrages. Letztlich machten wohl die Banken einen Strich durch die Rechnung, der Käufer konnte nicht zahlen, die Bima zog nach längerem Abwarten Ende 2010 die Reißleine. Jetzt will die Behörde nach „MM“-Informationen das 13 Hektar große Gelände zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Ulmenweg erneut und zügig vermarkten. Diesmal allerdings ohne EU-weite Ausschreibung – ein Vorteil, der das Verfahren beschleunigen könnte.

### Flächenerwerb der Knackpunkt

Öffentlich will sich natürlich niemand zu der Pleite äußern: Beim Hammond-Areal, das die Amerikaner im Mai räumen, dürfen aber nicht die gleichen Fehler wie bei Turley gemacht werden“, heißt es hinter den Kulissen. Die Bundesanstalt plant daher, ein Büro vor Ort zu eröffnen, hofft auf eine baldige Aufnahme des Vermarktungsverfahrens zumindest für den denkmalgeschützten Bestand auf dem Neckarstädter Kasernenareal. Dafür müsste allerdings die Stadt ein neues Konzept entwerfen. Das alte, so hört man, mit internationaler Schule, Wohnen und Gewerbe sei erst mal vom Tisch. Gebäude für Schulen werden im Benjamin-Franklin-Village bald sowieso leer stehen. Ein Teil der Schiller wechselt von dort noch 2011 an die Hightschool nach Heidelberg.

Will die Stadt künftig nicht am Bündel von reinen Rendite-Interessen und wenig gemeinwohlorientierten Investoren hängen, muss sie selber das Heft des Handelns mit in die Hand bekommen: Erwerb von Flächen – ja oder nein? So lautet jetzt die zentrale Frage, die nicht nur in



Hinter denkmalgeschützten Gebäuden erstreckt sich das 13 Hektar große Kasernengelände in der Neckarstadt. BILD: TRÖSTER

### US-Kasernen in Mannheim



- **Coleman-Kaserne** (216 Hektar, Sandhofen): Flugplatz, Gefängnis, Mannschaftsunterkünfte, Lager- und Verwaltungsgebäude, Tanklager (12 Hektar, Blumenau).
- **Benjamin-Franklin-Village** (88 Hektar, Käfertal): Rund 2000 Wohnungen, Kirche, Schulen, Einkaufszentrum, Restaurants, Sportanlagen.
- **Sullivan- und Funari-Kasernen** (ca. 55 Hektar, Käfertal): Mannschaftsunterkünfte, Lager- und Verwaltungsgebäude.
- **Taylor-Kaserne** (45 Hektar, Vogelsang): Verwaltungs-, Lager- und Werkstattgebäude, Sportgelände.
- **Spinnelli-Kaserne** (82 Hektar, Feudenheim): Unterkunft-, Lager- und Verwaltungsgebäude.
- **Hammond-Kaserne** (neun Hektar, Seckenheim), gehört zur Heidelbergberger US-Garnison.
- **Turley-Kaserne** (13 Hektar, Neckarstadt), steht seit einigen Jahren leer.

Mannheim allein beantwortet werden kann, sondern auch von Verantwortlichen in Bund und Land. Eine Möglichkeit für die Stadt wäre, eine Entwicklungsgesellschaft gemeinsam mit der Bima zu gründen, um Interessen besser abzustimmen. In jedem Fall ist das für die Entwicklung der Militärf Flächen nötige Planungsrecht nämlich ein Druckmittel auf städtischer Seite: Amerikaner raus, zivile Nutzungen rein – dafür braucht man ein gültiges Baurecht. Und das kann dauern. Mithunter Jahre, in denen sich Rahmenbedingungen – wie jetzt in der Neckarstadt mit der geplätzten Ansiedlung einer internationalen Schule – leicht ändern können. Auch deshalb hofft, die Bima wohl – zumindest im historischen Albestand – mit dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuches ans Ziel zu gelangen. Danach müssen sich Neubauten an die bestehende Umgebung anpassen. Der Flächenutzungsplan für das gesamte Turley-Gelände gibt im unbeplanten Innenbereich derzeit aber nur ein „Sondergebiet Kaserne“ her. Ob sich die Stadt auf so ein Verfahren in der Neckarstadt einlässt, ist offen.

### Architekten arbeiten zusammen

Grundsätzlich sei es sowieso Gebot der Stunde, auf das große Ganze zu blicken und neben der Stadt auch die Entwicklung in der Region mit zu berücksichtigen, warnen die Architektenkammern Mannheim und Heidelberg. Schon jetzt würden viel zu viele Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Experten haben daher eine gemeinsame „Arbeitsgruppe Konversion“ gegründet, um aus planerischer Sicht Ziele zu definieren. Noch vor der Sommerpause wollen sie mit einem eigenen Positionspapier in die Öffentlichkeit gehen.

## US-Kasernen: I Vorschläge era Rathar der Su nach I

Oberbürgermeister will bei einer Info-tung am heurt 7. April, 19 Uhr Stadthaus N 1, t Stand des Abzusehen Truppen amieren. Kurz gibt Lothar Quast ur Rathaus-Fachber Klaus Elliger, üb Auskunft. Mit da der neue Beauftrführung der Militäville Nutzung (Kc Hummel, sowie d Cord Soehle, Be Tribingen, sowie mals Geschäftsfli Wohnungsbauge wohnung GmbH, berchten über ih den Konversions Stadtverwaltung funt vergangener kann, dass die Ende 2015 die M lassen wollen. In neun Militär-Sta heim, Käfertal, Fe tang und Sandt Insgesamt 510 He nutzer Fläche m Stadtgebiet integ sollen die zukür der Stadt voranbr

### ! Bürgerversa Uhr, Bürger

## Konversion: Zw Brachland und Mit Ert umgew

Wie unterschiedli lauten kann, lass denen ehemalige chen und der Frank-Kaserne at Bundeswehr-Are: am Ulmenweg w als Studentenw die großen Brach etwa 20 Jahren s kleinen Schritten Völlig ungenut Rheinau-Kaserne Rangierbahnhof zwischen der Rhe Autobahn A 6 ( südlich des Rheinai ebenso langer Zei de vor Jahren disl Zehn-Hektar-Gel steller ein Verkauf paratur-Center ei Pläne wurden al

**Bürgerbeteiligung:** Dr. Konrad Hummel ist der neue Beauftragte des Oberbürgermeisters für Konversion / Erfahrung mit Migrations- und Seniorenprojekten

# Stadt will Bürger zum Mitmachen ermuntern

Das Ganze ist eine gigantische Aufgabe – dessen ist er sich wohl be-

überhaupt braucht, um sich weiter zu entwickeln“ – und das zunächst

lichst vielen Menschen Perspektiven für die Zukunft zu entwickeln.

### Gelungene Beisp

Gelungene Beisp sion ehemaliger l der frühere „Coa au-Hafen (ca. 16 derzeit Teile des Großkraftwerks und die frühere