

## Army baut in Heidelberg

hob. Ungeachtet der Abzugspläne investiert die US-Armee in den nächsten Monaten Millionenbeträge in den Standort Heidelberg. Die „Herald Post“, eine Zeitung für Army-Angehörige, meldete bereits in ihrer Ausgabe vom 8. Oktober, dass 28 Millionen Dollar für dringend notwendige Reparaturarbeiten in Heidelberg und Germersheim bereit gestellt worden seien. Besonders viele Wohngebäude seien sanierungsbedürftig, aber auch Straßen werden repariert und die Sicherheitsvorkehrungen verbessert. Zu-

ANZEIGE

**RÄUMUNGSVERKAUF**  
ZU SUPER-PREISEN bis 8.11.2009 verlängert  
Mo 9:00 - 19:30 Uhr  
Di 9:00 - 18:00 Uhr  
Sa 10:00 - 18:00 Uhr  
Möbel, Leuchten, Stoffe, Accessoires ...  
Sofienstr. 3 | 6915 Heidelberg | 06221/402330  
www.stilwerk-staunke.de

dem müssen die Böden der Fitness-Center in Patrick-Henry- und Mark-Twain-Village und die komplette Tierklinik in PHV instand gesetzt werden, heißt es in dem „Herald Post“-Bericht. Das Geld wird in jeweils 14 Projekte in Mark Twain Village und beim Military Hospital sowie in 50 Maßnahmen in PHV und weitere 20 in Germersheim gesteckt. Auch wenn die Armeeangehörigen keine dauerhafte Gemeinschaft bilden, tue man alles, um hier beste Arbeits- und Wohnbedingungen zu schaffen, wird ein Armee-Sprecher in dem Artikel zitiert.

## Welche Risiken und Chancen hätte ein Abzug der US-Armee?

Die RNZ fragte fünf Vertreter von Baugenossenschaften, Mieterverein, Projektentwicklung und Immobilienvermittlung

Von Götz Münstermann

Was passiert bei einem Komplett- oder nur Teilabzug der US-Streitkräfte aus Heidelberg? Was für Auswirkungen hätte das auf den Heidelberger Wohnungsmarkt und auf das Projekt Bahnstadt? In dem neuen Stadtteil zwischen Weststadt und Pfaffengrund soll für 5000 Menschen Wohnraum erst noch gebaut werden. Derzeit belegen die US-Streitkräfte rund 500 Wohnungen in der Stadt auf dem freien Wohnungsmarkt. In Mark-Twain-Village nutzen sie 700 Wohnungen, in Patrick-Henry-Village (PHV) 1600 Wohnungen. Die RNZ hat fünf Fachleute aus der Heidelberger Wohnungs- und Immobilienbranche nach ihrer Einschätzung gefragt, die nicht sehr weit auseinanderliegt.

> **Reinhold Hornig, Baugenossenschaft Neu Heidelberg:** Die bei einem Abzug der US-Streitkräfte freierwerdenden Wohnungen (insbesondere Mark-Twain-Village) werden den ohnehin entspannten Heidelberger Wohnungsmarkt nachhaltig beeinflussen, auch wenn diese nicht sofort auf den Markt kommen. Auch für andere städtebauliche Maßnahmen, wie z. B. die Bahnstadt, sehe ich Risiken, obwohl hier andere Zielgruppen angesprochen werden. Wichtig wäre für die Stadt, das Areal selbst zu erwerben, um dort eine mittel- und langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hier ist jetzt Stadtplanung und Stadtentwicklung gefordert.



Reinhold Hornig Christoph Nestor Jürgen Rau Andreas Epple Hans-Jörg Kraus

> **Christoph Nestor, Mieterverein Heidelberg:** Es gibt jetzt die Chance, auf den 70 Hektar der innerstädtischen US-Flächen ohne das „PHV“ und ohne das Hauptquartier selbst rund 1200 Wohneinheiten voraussichtlich in den Jahren 2012 bis 2016 in einem tatsächlich günstigen Preisbereich und mit einem sozial ausgewogenen Gefüge zu bekommen. Die Stadt soll alle US-Flächen selbst kaufen und selbst entwickeln. In der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hierfür kann der Gemeinderat für diese fünf von sechs Teilgebieten im Stadtgebiet dann ausgewogene soziale Ziele festlegen. Es sollten in der Summe 50 Prozent der Wohnungen für mittlere Einkommen (also zu Mieten im Bereich von 7 Euro pro Quadratmeter) entstehen, sowie 25 Prozent darunter und 25 Prozent darüber. Dies ist möglich bei einem „unbeeinflussten Anfangswert“ von unter 50 Euro pro Quadratmeter für militärische Flächen als Kaufpreis vom Bund. Risiken sehen wir nur dann, wenn die Stadtspitze weiterhin dem Irrglauben anhängt, die US-Flächen würden die Ver-

marktung der Bahnstadt gefährden und nicht umgehend die bereits vorhandenen planerischen Vorarbeiten aus den Jahren 2006 und 2007 dem neuen Gemeinderat vorlegt.

> **Jürgen Rau, Bauhütte Heidelberg:** Im Hinblick auf die wohnungswirtschaftliche Versorgung wird sich der Wohnungsmarkt sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietsegment durch den Abzug der Amerikaner deutlich entspannen. Die Freistellung von Wohnungen wird sich mietspreisdämpfend und -stabilisierend auswirken – insbesondere im hochpreisigen Bereich. Sofern über die bisher von den Amerikanern bewohnten Quartiere keine Veränderungssperren verhängt werden, kann sich der Wohnungsmarkt positiv entwickeln. In der Bahnstadt wird unseres Wissens ein völlig anderes Konzept verfolgt und geschaffen. Bei konsequenter Umsetzung dürfte das Bahnstadtprojekt nicht gefährdet sein. Kurzfristig kann es nach unserer Einschätzung nach einem Abzug der Amerikaner zu einem leichten Einbruch am

Wohnungsmarkt für zwei bis drei Jahre kommen. Dann wird sich der Markt aber wieder stabilisiert haben.

> **Andreas Epple, E&K Immobilien Heidelberg:** Heidelberg erhält die riesige Chance, Menschen in die Stadt zurückzuholen und gesund zu wachsen, während anderswo die Bevölkerungszahlen schwinden werden. Ob das gelingt, hängt entscheidend von der Qualität der Entwicklungsideen ab, die für viele unterschiedliche Zielgruppen hochattraktiv sein müssen. Das Risiko liegt nicht in der Größe der Gesamtentwicklung – Bahnstadt und ehemalige US-Flächen –, sondern in dem Gelingen von Einzigartigkeit, die wirkliche Identifikation schafft und gleichzeitig die Menschen überregional bewegt, sich für Heidelberg zu entscheiden. Die Kompetenz der Entwickler und der Gestalter wird zum Schlüssel für Chance oder Risiko.

> **Hans-Jörg Kraus, Kraus Immobilien:** Im Zusammenhang mit der Bahnstadt sind nur die Flächen von Mark-Twain-Village zu sehen. Das PHV ist nicht vergleichbar und stellt somit keine Konkurrenz dar. Natürlich beeinflusst mehr Wohnraum in vergleichbarem Segment den Markt. Jedoch sind beide Projekte für die Entwicklung Heidelbergs sehr wichtig. Falls sich durch den Abzug der Amerikaner die Entwicklung der Bahnstadt etwas streckt, ist das aus meiner Sicht unproblematisch.

23.10.09