

# Heidelberg hat wertvolle Zeit verloren

Roland Jerusalem, ehemals im Stadtplanungsamt für US-Flächen zuständig, sieht die Stadt unter Zeitdruck – Diskussion morgen

Von Götz Münsterermann

Im Rahmen der Feierlichkeiten zum 100-jährigen Bestehen des Mieterversins findet am Dienstagabend (19.30 Uhr, Forum am Park, Poststr. 11) die Diskussionsveranstaltung „Fair wohnen für alle!“ statt. Dort sprechen Heidelbergs ehemaliger Baubürgermeister Prof. Joachim B. Schultis über Heidelberg als Wohnstandort für junge Familien; GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski über die Strategie der städtischen Wohnungsgesellschaft; Klaus Lucke von der städtischen Wohnbauförderung erläutert die aktuelle Heidelberg-Wohnungspolitik; Jörg Schmidt-Rohr (VBI) spricht über den Zusammenhang von Wohnung und Armutsbekämpfung. Über die Chancen der Nutzung der US-Flächen spricht der Konstanzer Stadtplanungschef Roland Jerusalem. Der war bis 2007 in Heidelberg für die Bahnstadt verantwortlich, dann für die US-Flächen, bis er 2008 nach Konstanz gerufen wurde. Im RNZ-Interview empfiehlt er seinem ehemaligen Arbeitgeber, schleunigst eine Strategie für die US-Flächen zu entwickeln.

**> Herr Jerusalem, gehört mit dem Abzug der US-Armee bis zum Jahr 2015 die Heidelberger Wohnungsnot der Vergangenheit an?**

Die US-Flächen stellen eine einmalige Chance dar, dass weniger Heidelberger als bisher wegen des angespannten Wohnungsmarktes ins Umland ausweichen müssen. Gerade für Familien und Alleinerziehende könnte günstiger Wohnraum geschaffen werden. Dies ist in der Bahnstadt nicht möglich, da dort Neubauprojekte mit Mieten im Durchschnitt von 10 Euro pro Quadratmeter oder Wohneigentum ab 300 000 Euro je Wohneinheit realisiert werden. Lediglich beim öffentlich geförderten Wohnraum in der Bahnstadt werden die Mieten zehn Jahre lang auf 6,50 bis 7,50 Euro pro Quadratmeter reduziert. Die Armee-Liegenschaften bieten

da ganz andere Möglichkeiten, da schon Wohngebäude vorhanden sind, die mit einem angemessenen Aufwand modernisiert werden können. Im Wohnungsbau gibt es keine günstigeren Ausgangsbedingungen, faire Mieten und Kaufpreise anbieten zu können, das zeigen die realisierten Beispiele anderer Städte.

**> Wie könnte der Wohnungsmarkt denn vom Totalabzug der Army bis 2015 profitieren?**

Heidelberg hat bereits mit dem Büro Braun und Partner Studien betrieben, die seit Mai 2007 vorliegen. Wir hatten uns intensiv damit auseinandergesetzt, Szenarien und Modelle für die US-Liegenschaften zu entwickeln, um bei einem Abzug planerisch vorbereitet zu sein. Bei diesem sehr großen Flächenangebot von

170 Hektar – die Altstadt ist rund 90 Hektar groß – unterscheidet man zwischen den integrierten Standorten in Südstadt, Rohrbach und Kirchheim, welche zum Teil sehr kurzfristig entwickelt werden könnten, sowie Patrick-Henry-Village (PHV) außerhalb. Letztere muss man längerfristig entwickeln, aber auch für PHV gibt es interessante Ansätze.

Außerdem gibt es Flächen im Bereich der Patton Barracks, die mit der Entwicklung der Bahnstadt positiv verknüpft werden könnten. Was im Moment fehlt, ist ein zeitliches Szenario für die Entwicklung dieser Flächenkulisse.

**> Was sollte Heidelberg jetzt tun?**

Das liegt auf der Hand: Man müsste eine städtische Gesellschaft gründen, die für die nächsten zehn Jahre zusammen mit der städtischen Wohnungsgesellschaft GGH die Flächen kontinuierlich entwickelt. Das ist finanzierbar, wenn man eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die Flächen in Gang setzt. In diesem Zusammenhang sind Zwischennutzungen für eine Übergangszeit wichtig, das hat man ja beim Theater und seinem Ausweichstandort gesehen. Die Verwal-



Roland Jerusalem.

Foto: RNZ



13 Hektar Land werden frei, wenn die US-Armee die Patton-Barracks mit der im Bau befindlichen Bahnstadt (links oben im Bild) verknüpft werden. Luftbild: Kay Sommer

tung hat genug Zeit gehabt, all das in den letzten Jahren vorzubereiten, die Entscheidung des US-Abzugs ist ja nicht vom Himmel gefallen.

**> Welchen Weg müsste der Gemeinderat da einschlagen?**

Der Gemeinderat sollte schleunigst eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschließen, damit die vorbereitenden Untersuchungen begonnen werden können. Diese Untersuchungen geben Aufschluss über den Bedarf und die Dringlichkeit der anstehenden Schritte. Erst dann wird man voll umfänglich beurteilen können, welche Areale kurz- und welche längerfristig wie genutzt und entwickelt werden können. Der Gemeinderat entscheidet auf dieser Grundlage, ob er die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung beschließt.

**> Warum muss es denn die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sein?**

So hat man in Heidelberg die Chance, die Wahlversprechen von günstigem Wohnraum für Familien doch noch einzulösen. Man kann damit jetzt einen niedrigen Bodenpreis sichern und die Planungsgewinne fließen der Stadt zu, nicht dem Bund. Mit dem Geld kann man dann Straßen bauen, Kindergärten, Schulen und Frei-

flächen. Militärisch genutzte Flächen verfügen über keinen Marktwert, da diese nicht gehandelt werden können. Erst mit Abzug der Amerikaner gelangen sie in städtische Planungshoheit und werden zu Bauerwartungsland. Die Stadt sollte sich den Gewinn der Entwicklung sichern: Tübingen, Freiburg, Landau und Offenburg haben gezeigt, dass sich städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen finanziell tragen und zum Erfolg führen.

**> Und wie beurteilen Sie die bislang eingeleiteten Schritte?**

In den letzten drei Jahren hat Heidelberg wertvolle Zeit verloren: für notwendige Voruntersuchungen und für eine Strategie. Bis 2007 haben wir an dem Thema gearbeitet, aber die Verwaltungsspitze hatte beschlossen, alles zurückzustellen, um die US-Seite nicht zu verärgern. Außerdem hatte man die Sorge, in eine Konkurrenz zur Vermarktung der Bahnstadt zu kommen. Das habe ich als Stadtplaner nie nachvollziehen können, da die Bahnstadt ja ein anderes Segment des Wohnungsmarktes durch den Neubau von Wohnraum im mittleren bis oberen Einkommensbereich bedient. Die Rücksichtnahme auf die Amerikaner war, im Nachhinein betrachtet, eindeutig die falsche Strategie.

**> Und gibt es den berühmten „Plan B“ im Rathaus, der beim Abzug der Amerikaner greifen soll?**

Planerisch war der „Plan B“ vorbereitet, politisch hat man geäußert und strategisch ist man tatsächlich nicht gut aufgestellt. Dass die städtische Wohnungsgesellschaft GGH derzeit anscheinend über die freie Fläche in der Südstadt mit dem Bund verhandelt, ist strategisch in Frage zu stellen. Mögliche Flächenankäufe könnten das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gefährden, da diese vom sogenannten „unbeeinflussten Bodenwert“ ausgehen. Jeder Ankauf beeinflusst natürlich diese Ausgangsbasis und weckt Begehrlichkeiten beim Grundstückseigentümer. Dies ist nicht im Interesse der Allgemeinheit.

**> Sind denn fünf Jahre nicht genug, um sich auf die Zeit nach den US-Streitkräften vorzubereiten?**

Heidelberg muss sich innerhalb der nächsten 12 Monate auf den Abzug organisatorisch einstellen. Man braucht dafür die richtige politische Strategie, um diese einmalige Chance wahrzunehmen. Gemeinderat und Verwaltung müssen jetzt ein Zeichen setzen und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zügig auf den Weg bringen.