

# Heidelberg lässt die Muskeln spielen

Wegen der frei werdenden US-Flächen droht die Stadt der Bundesregierung mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

RNz 12.10.2011

Von Götz Münstermann

Die Stadt Heidelberg plant, vom Gemeinderat „Vorbereitende Untersuchungen“ unter anderem für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für die frei werdenden US-Flächen beschließen zu lassen. Formal handelt es sich dabei nur um den Auftrag für eine Datenerhebung. Politisch birgt der Beschluss aber einige Brisanz: Der Eigentümer der Flächen, die Bundesregierung, bekommt signalisiert, dass sie sich kooperativer gegenüber Heidelberger Interessen verhalten soll.

Baubürgermeister Bernd Stadel gibt sich diplomatisch undiplomatisch: Der Beschluss zu „vorbereitenden Untersuchungen“ schaffe die Grundlage, dass man entweder eine Sanierungsmaßnahme oder aber eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einleiten könne. Aber der Bundesagentur für Immobilienaufgaben (BImA), die für den Bundesfinanzminister Flächen verwaltet und

vor allem zu Geld machen soll, gibt man das Signal, „dass wir als Stadt alle Register ziehen“, so Stadel. Mit diesem Instrument der Entwicklungsmaßnahme aus dem Baugesetzbuch kann eine Kommune durchsetzen, was mit den Flächen zu geschehen hat (siehe Kasten), sofern sich

## HINTERGRUND

> **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen** werden von Kommunen genutzt, um Flächen schneller als Bauland zu entwickeln oder wieder nutzbar zu machen (Konversion). Das Instrument darf nur angewandt werden, wenn die städtebaulichen Ziele nicht auf anderem Weg zu erreichen sind. Mit der Entwicklungsmaßnahme werden die Grundstückseigentümer zur Verwirklichung der Stadtziele, z.B. günstigen Wohnraum zu schaffen, gezwungen. Das kann sogar bis zur Enteignung zum gutachterlich festgesetzten Preis gehen. mün

die Eigentümer nicht zum Konsens bereit erklären. Als „Drohung“ will Stadel diese Vorgehensweise nicht verstanden wissen, vielmehr als Konsequenz aus Verhandlungen an anderer Stelle.

Hinter dem Hauptbahnhof würde die Stadt gerne das Portal zur zukünftigen Bahnstadt weiterbauen. Die US-Streitkräfte waren und sind dort nach Angaben von Stadel bereit, schon vor dem Abzug im Jahre 2015 Gelände freizugeben, damit Heidelberg sich dort entwickeln kann. Doch offenbar hat sich die BImA derart quer gelegt, dass die Stadtverwaltung jetzt doch die Daumenschrauben anziehen will. Die „Kommunikation ist festgefahren“, erklärt Stadel die Bahnstadt-Situation, die eigentlich gar nichts mit den noch frei werdenden Flächen der US-Army zu tun hat. Wegen der Bahnstadt und dem Abzug der US-Truppen würden Heidelberg und der Bund aber noch auf viele Jahre hinaus miteinander zu tun haben. Da müsse man einsehen, „dass nicht alles auf dem konsensualen

Weg erreicht werden kann“, so Stadel. So gibt er den Vertretern der Bundesagentur mit auf den Weg: „Man muss akzeptieren, dass es für die Kommunen einen bestimmten Rahmen gibt.“ Und das bedeutet eben, dass man bereit ist, für die US-Flächen eine Entwicklungsmaßnahme auszulösen, die den Grundstückseigentümer in seinen Freiheiten einschränkt.

Wenn eine Entwicklungsmaßnahme, wie sie es schon in der Bahnstadt gibt, eingeleitet wird, legt ein externer Gutachter den Quadratmeterpreis fest. Zu diesem muss der Eigentümer die Flächen im schlimmsten Falle an die Kommune verkaufen. Behält er das Gelände, muss er an die Kommune Ausgleichsabgaben zahlen. Das wäre nicht der Fall, wenn er eigene Mittel für die Ziele der Entwicklungsmaßnahme einsetzt. Für Stadel bedeutet die jetzige Vorgehensweise nicht, dass die Stadt alle Flächen selbst kauft und entwickelt. Das wäre nur die „Ultima Ratio“, so Stadel.