

„Sinkende Mieten sehe ich nicht“

Baubürgermeister Bernd Stadel über die Leitlinien für die US-Flächen und die Chancen des Truppenabzuges aus der Stadt

Von Götz Münstermann

Die Leitlinien zur Entwicklung der frei werdenden US-Flächen werden am morgigen Dienstag der Bürgerschaft vorgestellt – beim Bürgerforum von 18 bis 21 Uhr im Ballsaal der Stadthalle. Seit dem vergangenen Frühjahr wurden die Leitlinien vom Entwicklungsbeirat ausgearbeitet. Im RNZ-Interview nimmt Baubürgermeister Bernd Stadel dazu, aber auch zur Frage eines Kaufs der Flächen Stellung.

> Herr Stadel, sind Sie froh, dass die Leitlinien so allgemein gehalten sind und die Arbeit der Verwaltung nicht einschränken?



Bernd Stadel.

Ich bin mit dem Ergebnis zufrieden, weil es inhaltlich sehr fundiert ist und termingerecht erarbeitet wurde. Es war immer unser Anliegen, ähnlich dem Stadtentwicklungsplan übergeordnete Ziele zu definieren. Es freut mich, dass wir spezifische Heidelberger

Leitlinien entwickeln konnten, die genaue Aussagen über die Ansprüche der Stadtgesellschaft machen.

> Und das schränkt Sie in Ihrer Arbeit derzeit nicht ein.

Es geht nicht um Einschränkung, sondern um Orientierung. Die Leitlinien geben uns für die nächste Phase wichtige Zielvorgaben, wie mit den Flächen im Allgemeinen umgegangen werden soll. Es ist ja klar, dass nicht alles auf jeder Fläche durchgeführt werden kann. Jetzt wird man sich konkret mit den einzelnen Standort ausinandersetzen und sehen, welchen Mix aus Zielvorstellungen wir auf welcher Fläche anwenden können. Zudem sind die Leitlinien auch immer eine Prüfinstanz, um sicherzugehen, dass kein wichtiges Thema unter den Tisch fällt.

> Warum werden die Leitlinien nicht konkreter, warum sagt man nicht: Wir brauchen eine Zahl X an Wohnungen, wo und wie bleibt aber offen?

So konkret zu werden, ist gegenwärtig schwierig. Dazu bedarf es noch weiterer Analysen. Wir haben zum Beispiel noch keine detaillierte Wohnungsbedarfsprognose. Wir kennen nicht die Baustruktur: Ist sie nutzbar, sind Nachverdichtungen möglich? Dieser Analyseteil wird jetzt in der zweiten Phase angegangen. Dazu werden auch die beschlossenen „Vorbereitenden Untersuchungen“ beitragen, bei denen der Grundstückseigentümer zur Kooperation verpflichtet ist. Das wird spannend sein, zu sehen, wie das funktioniert.

> Warum sollen wir uns konkrete Gedanken machen, wenn wir nicht wissen, ob sie realisierbar sind? Die notwendigen Informationen werden ja erst viel später zur Verfügung stehen.

Naja, nicht ganz. Über Struktur und Ökologie Aussagen zu treffen, das ist relativ



Das Patrick Henry Village werden die US-Truppen voraussichtlich als letzten Standort freigeben. Foto: Kay Sommer

einfach. Schwieriger wird es, über die Qualität der Gebäude etwas zu sagen. All das ist Teil der „Vorbereitenden Untersuchungen“. Dieser Prozess ist abgestellt auf den geplanten Abzugstermin 2015. Auf unsere Nachfragen hin haben wir keine neuen Aussagen erhalten, dass sich dieser Terminplan ändert. Trotzdem ist man vor Überraschungen nicht gefeit. Wir stellen uns deshalb darauf ein, dass wir uns eventuell früher auf bestimmte Flächen konzentrieren müssen.

> Welche?

Aus heutiger Sicht Mark Twain Village – die könnte als Erste frei werden. Patrick Henry Village wird wohl als Letztes freigegeben.

> Nach dem bekannten Zeitplan kann mit den „Vorbereitenden Untersuchungen“ erst Ende 2012 begonnen werden. Da soll aber schon die erste Hälfte der konkreten Standortarbeit getan sein. Das haut doch zeitlich alles nicht hin.

Doch, das haut zeitlich hin. Unseren Zeitplan haben wir mittlerweile weiterentwickelt. Bei dieser Abzugsgröße muss europaweit ausgeschrieben werden, das ist schon erfolgt. Wir werden es schaffen, dass der Gemeinderat schon im Juli formell den Auftrag erteilen kann. Dann kann ab August mit den „Vorbereitenden Untersuchungen“ begonnen werden, spätestens ab September. Parallel werden wir ab Herbst schon mit den Bürgern in eine Arbeitsphase eintreten.

> Unter dem Strich geht es darum, was die Flächen und Gebäude wert sind. Da haben die Stadt und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) unterschiedliche Interessen. Warum geht man nicht gemeinsam diese Frage an?

Es ist ja ein gemeinsames Vorgehen, denn die Bima muss bei den „Vorbereitenden Untersuchungen“ mitwirken. Es ist nur die Frage wann. Formal ist sie ja noch nicht Besitzerin, da die meisten Flächen von den Amerikanern noch nicht freigegeben sind. Die Frage der Grundstücksbewertung stellt sich noch nicht, da wir nicht konkret wissen, was mit den Flächen passiert. Ich sehe hier nicht die Gefahr einer Gutachterschlacht.

> Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ können zu einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, aber auch in eine Entwicklungsmaßnahme, also eine Enteignung, führen. Das ist doch der Wink an die Bima, dass man zu harten Maßnahmen bereit ist.

Es ist das Zeichen, dass die Kommune alle Instrumente nutzen kann, wenn es erforderlich ist. Es ist keine Drohung, sondern ein ganz normales Vorgehen. Ich gehe auch davon aus, dass die Bima keineswegs erschrocken ist. Die Frage ist doch: Ist es denn überhaupt realistisch, eine Entwicklungsmaßnahme durchzuführen?

> Wie lautet denn Ihre Antwort?

Das kann ich abschließend nicht beurteilen. Als Prognose würde ich abgeben: auf allen Flächen auf gar keinen Fall, möglicherweise für Teilflächen.

> Warum?

Die Entwicklungsmaßnahme ist ein enteignungsähnlicher Eingriff in die Eigentumsverhältnisse. Man darf die Entwicklungsmaßnahme ja nur dann durchziehen, wenn die städtebaulichen Ziele nicht auf einem anderen Wege erreichbar sind. Und da kann ich Ihnen Brief und Siegel geben: Die Bima wird alles tun, die Ziele der Stadt ohne Entwicklungsmaß-

nahme umzusetzen. Städtebauliche Ziele heißt, um mal ein Beispiel zu nennen, eine bestimmte Fläche für Wohnen zur Verfügung zu stellen. Was hingegen nicht als städtebauliches Ziel gilt, ist, einen bestimmten Preis beziehungsweise die Mietpreise dafür festzulegen. Die Drohgebärde Enteignung ist kein Garant für preisgünstige Mieten, da die Stadt auch bei Enteignung eine Entschädigung zahlen muss, die dem tatsächlichen Bodenpreis entspricht – und der bewegt sich in Heidelberg auf eher hohem Niveau, was sich auch auf die Mieten auswirkt.

> Kommt die Stadt Heidelberg drum herum, die Flächen selbst zu kaufen? Mannheim hat das ja vor.

Mannheim möchte das zwar tun. Aber wenn ich mir die Größe unserer Flächen und deren Wertigkeit betrachte, da kann ich mir nicht vorstellen, wie man das in Heidelberg finanzieren wollte. Das ist ein Ding der Unmöglichkeit, alle Flächen selbst zu kaufen.

> Was hat die Stadt stattdessen vor?

Wir werden uns wahrscheinlich auf Teilflächen konzentrieren müssen. Es müssen ja nicht zwingend alle Flächen von der Stadt entwickelt werden, Hauptsache, die Entwicklung geschieht im Sinne unserer Leitlinien.

> Aber besteht da nicht Gefahr, dass genau die Flächen an der Stadt hängen bleiben, die Probleme machen und teuer werden? Und der Markt darf ganz frei die einfachen, lukrativen Flächen entwickeln?

Das ist genau der Punkt, den wir steuern müssen. Das wird auf einem konsensualen Weg mit der Bima einfacher sein statt auf einem Zwangswege. Die Entwick-

lungsmaßnahme über alle Flächen sehe ich da mit großer Skepsis hinsichtlich der Durchführbarkeit, vor allem auch in zeitlicher Hinsicht.

> Welche Strategie haben Sie als Baubürgermeister für die frei werdenden Flächen?

Ich finde es toll, dass wir diese Entwicklungsoption überhaupt haben. Als ich nach Heidelberg kam, war vom US-Abzug ja noch gar nicht die Rede, die Entwicklung der Bahnstadt war noch nicht begonnen. Zwei Neubaugebiete – Schollengewann und Bieth – lagen brach. Das war für mich eher ernüchternd. Es gibt eine große Nachfrage, aber es wuppte hier nicht. Letztendlich bietet uns die Konversion eine riesige Chance: Diejenigen, die da sind, besser mit Wohnraum zu versorgen. Und Zuzugswünschen von außen zu entsprechen. Wunsch und Wirklichkeit kommen hier zueinander.

> Aber Sie sehen den US-Abzug nicht als Befreiungsschlag für den Mietmarkt.

Das ist schwer zu sagen. Das muss man auch im regionalen Kontext sehen, denn die Amerikaner hatten ja auch im Umland viel angemietet, das wird sich auf den Mietmarkt auswirken. Die Flächen der Amerikaner können aus meiner Sicht zu einer Entlastung beitragen, einen Befreiungsschlag in Richtung dauerhaft sinkende Mieten sehe ich jedoch nicht. Da muss man die Erwartungen dämpfen und realistisch bleiben.

> Vielleicht sollte man die US-Flächen so vermarkten, dass sie nicht so teuer werden wie die Bahnstadt.

Ich sage ja auch nicht, dass kein günstiger Wohnraum geschaffen werden könnte. Bei einer differenzierten Betrachtung gibt es da durchaus gute Möglichkeiten, etwa an der Römerstraße. Hier werden wir sicher nicht die Preise der Bahnstadt erreichen.

> Zurück zu den Leitlinien: Wie soll damit in Zukunft gearbeitet werden?

Die Leitlinien muss man immer wieder heranziehen und schauen: Bewegen wir uns noch in dem Korridor, haben wir die Ziele erreicht oder müssen wir nachsteuern? Genauso werden die Mannheim mit ihrem Weißbuch umgehen. Im Prinzip ist das eine Messschnur, an der wir unsere Planungen abgleichen werden.

> Und was sind Ihre konkreten Erwartungen?

Wir haben uns sehr früh auf die Fahnen geschrieben, dass die Verwaltung den Prozess nicht dominieren will. Deshalb verbietet es sich aus meiner Sicht, irgendwelche Pläne aus den Schubladen zu ziehen. Das wäre der falsche Weg. Wir müssen uns jetzt mit den Ideen der Bürger auseinandersetzen. Es wäre ein Leichtes, innerhalb von ein paar Monaten einfach ein paar Pläne erarbeiten zu lassen. Das ist aber nicht Sinn und Zweck dieses Prozesses. Und genau diese Konkretisierung zusammen mit den Bürgern wird jetzt sehr spannend werden.

Info: Das ungekürzte Interview finden Sie auf www.rnz.de

DOKUMENTATION: DER ENTWURF DER LEITLINIEN ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG DER FREI WERDENDEN US-FLÄCHEN

Planungsgrundlage

Planung ist ein offener Prozess, der neue Erfahrungen und Entwicklungen aufnimmt und Raum für Neues, Unbekanntes lässt. Er soll transparent und mitwirkungsoffen für alle Bürgerinnen und Bürger sein. Er versteht sich als Baustein zur Schaffung von Freiräumen und zur Förderung von Innovation. Er wird mit dem stadtesellschaftlichen Prozess der Internationalen Bauausstellung (IBA) vernetzt.

Städtebau und Baukultur

Es werden vielfältig gemischte und lebendige Quartiere mit guter Lebensqualität und Mut zu Experimenten entstehen. Diese werden in geeigneter Weise mit der Umgebung und dem gesamten Stadtgefüge verflochten. Eine anspruchsvolle, auch experimentelle Architektur wird Quartiere mit hoher, identitätsstiftender Qualität schaffen.

> Sektorale Handlungsziele: Förderung von städtebaulich gemischten Quartieren; Entwicklung von infrastrukturell und sozialstrukturell vielfältigen, lebendigen Quartieren; Umsetzung einer qualifizierten, stadtoökologisch verträglichen Innenentwicklung der Stadtstruktur; Schaffung von stadtbildprägenden, urbanen Quartieren; Bessere Vernetzung der Stadtteile; Entwicklung eines Stadtteilzentrums; Angebot von kleinteilig parzellierten Grundstücken; anspruchsvolle Architektur und Raum für architektonische Experimente; „weiße Flecken“ für heute (noch) unbekannte

Nutzungen / Raum für zukünftige Entwicklungen freilassen / Reservflächen; Gestaltung des Stadtrandes.

Wohnen

Mit der Entwicklung der Konversionsflächen wird ein wesentlicher Beitrag zu einem ausreichenden Wohnangebot für unterschiedliche Nutzer- und soziale Gruppen geleistet, bei dem vielfältige Wohnformen berücksichtigt werden.

> Sektorale Handlungsziele: Schaffung und Förderung von preiswertem Wohnraum; Förderung von Sonderwohnformen, besonderen Bauformen (Mehrgenerationenhäuser etc.) und Investitionsmodellen (u.a. Genossenschaften); Gestaltung lebendiger und starker Stadtquartiere / Förderung einer Stadt der Begegnung und Kommunikation; Förderung einer sozialverträglichen Durchmischung / eines Nebeneinander unterschiedlicher Milieus; Ausbau erneuerbarer Energien und innovativer Energiesysteme; Schaffung eines lebendigen und naturnahen Wohnumfelds; Reduzierung der Flächeninanspruchnahme; Förderung der Vielfalt von Wohnformen, u.a. Bau von Stadthäusern; Schaffung von Wohnraum für Familien und Singles; Bereitstellung barrierefreier Wohnungen.

Leitlinie Verkehrsinfrastruktur

Allen Nutzern werden gleiche Mobilitätschancen ermöglicht. Ziel ist eine Stadt der kurzen Wege. Die Konversionsflächen bieten die Chance für eine ökologisch ausgerichtete Mobilität und

Netzintegration.

> Sektorale Handlungsziele: Investitionen in innovative und nachhaltige Mobilitätskonzepte und -systeme; Ausbau der barrierefreien Vernetzung der Gesamtstadt und der Region; Förderung einer Stadt der kurzen Wege; Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz und Radverkehrssysteme; ausreichende öffentliche und private Fahrradabstellanlagen; ausreichende Parkmöglichkeiten, auch für Car-sharing.

Freiraum

Zur Sicherung ökologischer und stadtklimatischer Qualitäten werden hochwertige, unversiegelte Freiflächen geschaffen, die mit bestehenden städtischen Freiräumen vernetzt werden.

> Sektorale Handlungsziele: Förderung von Ökologie und Nachhaltigkeit; Schaffung von Park- und Grünflächen, von Aufenthaltsräumen zur Naherholung, auch innerstädtisch; Qualifizierung, Sicherung und Vernetzung von Landschaftsflächen, Grünflächen und Freiflächen; Freihalten von Räumen und Flächen für zukünftige Entwicklungen; qualitative Aufwertung von Freiflächen durch Wasserflächen.

Öffentlicher Raum

Es werden identitätsprägende öffentliche Räume mit ansprechendem Erscheinungsbild geschaffen. Diese sichern ein attraktives, vielfältig nutzbares Umfeld.

> Sektorale Handlungsziele: Schaffung von öffentlichen Spiel- und Erholungs-

flächen; Aufwertung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums.

Soziale Infrastruktur

In den Quartieren werden mit Bildungs-, Beratungs- und Dienstleistungsangeboten Räume für Integration, Begegnung, Eigeninitiative und bürgerschaftliches Engagement gefördert.

> Sektorale Handlungsziele: Entwicklung von Begegnungsmittelpunkten für alle Nutzer- und Altersgruppen mithilfe eines Quartiersmanagements; Kultivierung einer vielfältigen Durchmischung von Wohnen, Kultur, Arbeit und Erholung; Förderung einer Stadt der Begegnung, Kommunikation und Integration.

Sport- und Erholungsflächen

Durch den Ausbau und die Vernetzung von Sport-, Erholungs- und Bewegungsflächen werden Angebote für alle Nutzer- und Altersgruppen geschaffen.

> Sektorale Handlungsziele: Verbesserung der Einbindung von Sport- und Freizeitflächen in den Stadtkörper; Schaffung von Sport-, Erholungs- und Bewegungsflächen für alle Nutzergruppen und Altersgruppen.

Wissenschaft

Wissenschaftlichen und wissenschaftsnahen Wirtschaftseinrichtungen werden Entwicklungsräume geboten, die ihren spezifischen Bedürfnissen gerecht werden.

> Sektorale Handlungsziele: Förderung von Innovationskultur; Ressourcenmanagement; Intensivierung der räumli-

chen Vernetzung; Mischung von Nutzungen.

Wirtschaft

Die Konversionsflächen tragen dazu bei, Heidelberg als innovativen und dynamischen Wirtschaftsstandort zu stärken. Es werden Flächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung bereitgestellt.

> Sektorale Handlungsziele: Förderung von Innovationskultur; Ressourcen- und Flächenmanagement; Deckung, Sicherstellung und Erweiterung des Flächenbedarfs des lokalen mittelständischen Gewerbes; Förderung von Standortchancen der kreativen Ökonomie; Intensivierung der räumlichen Vernetzung; Mischung von Nutzungen; kreative Ökonomie vor allem bei Zwischennutzungen.

Kultur

Es werden verschiedenartige Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten, auch in ungewöhnlichen Räumen, Freiräumen und baulichen Nischen, geschaffen. Sie sind Grundlage für vielfältige kulturelle Ausdrucksformen.

> Sektorale Handlungsziele: Ermöglichung kultureller Vielfalt durch Einrichtung von Begegnungs-, Kommunikations- und Rückzugsräumen; Schaffung von preiswerten Räumen für (experimentelle) Kultur und Kulturangebote/-events; Verfolgen der Idee einer Kulturgenossenschaft; Schaffung von Open-Air-Flächen.