

HINTERGRUND

Der Konversionsprozess

Durch den Abzug der US-Army aus Heidelberg werden rund 180 Hektar Fläche frei. Das entspricht 270 Fußballfeldern, oder: der doppelten Größe der Altstadt. Um den Prozess der Konversion zu strukturieren, wurde die Gesamtplanung in drei Phasen gegliedert. Die Beteiligung der Bürger soll dabei eine wichtige Rolle spielen.

> Phase 1 – Zieldefinition (ab 2011)

Erste Ideen, Wünsche und Bedürfnisse wurden zusammengetragen, ausgewertet und eingeschätzt. Auf dieser Grundlage wurden Entwicklungsziele abgeleitet und ein Leitbild für die Konversion erstellt. Dabei spielte der Entwicklungsbeirat, besetzt mit 34 Vertretern der Heidelberger Stadtgesellschaft, eine wichtige Rolle. Die Leitlinien wurden im Mai vom Gemeinderat verabschiedet.

> Phase 2 – Ideensammlung (2012/2013)

Nun werden konkrete Entwicklungsszenarien für einzelne Standorte und ihre Umgebungen im Dialog mit den Bürgern erarbeitet. Der erste Schritt war das Bürgerforum im Helmholtz-Gymnasium am Freitagabend. Weitere Dialogveranstaltungen mit Stadt und Bürgern sollen in den kommenden Monaten folgen.

> Phase 3 – Umsetzung (ab 2014)

In dieser Phase wird konkret an der Umsetzung der beschlossenen Konzepte gearbeitet – die Planungsarbeit beginnt. Der Großteil der Flächen wird erst 2015 frei.



Das rote Rechteck in der Mitte ist der Paradeplatz. Viele Bewohner der Südstadt wünschen sich, dass er zur neuen Mitte ihres Stadtteils wird, wenn die Amerikaner die Campbell Barracks und das Mark Twain Village 2015 verlassen haben. Foto: Kay Sommer

„Eine eigene Lösung für Heidelberg“

Im Gespräch mit Andreas Epple

heb. Bima-Vorstand Axel Kunze will die Wohnungen im östlichen Mark Twain Village so, wie sie sind, direkt verkaufen oder vermieten. Demnach wären dort Baugenossenschaften, Wohnprojekte und Bau-träger außen vor, eine Nachverdichtung und gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Der Heidelberger Bau-träger und Investor Andreas Epple (Foto: heb) vertritt im Entwicklungsbeirat für die US-Flächen die Wohnungswirtschaft. Und ist gänzlich anderer Meinung.



> Herr Epple, fühlen Sie sich als Bau-träger ausgegrenzt?

Wenn die Baugenossenschaften kaufen dürften und wir nicht, wäre ich schon sauer. Aber so ist es ja nicht.

> Was halten Sie von den Vorschlägen, die die Bima zusammen mit OB Eckart Würzner präsentiert hat?

Ich sehe es bereits als Erfolg, dass man offenbar einen Weg gefunden hat, dass nicht ausgeschrieben wird. Dadurch könnten die Grundstücke für die künftigen Nutzer günstiger werden. Eine solche Lösung auf dieser Teilfläche muss dem Gesamtkonzept nicht abträglich sein. Für wichtig halte ich, dass die Stadt in diesem Streifen östlich der Römerstraße die Möglichkeit erhält, auf die Zwischenbereiche zuzugreifen, um öffentliches Grün und Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Außerdem sollten die privaten Käufer mit den notwendigen Sanierungsinvestitionen nicht allein gelassen werden.

> Was für ein Gesamtkonzept stellen Sie sich vor?

Mit der Entwicklung von Mark-Twain und Campbell-Barracks könnte aus dem einhüftigen Straßendorf „Südstadt“ ein vollwertiger Stadtteil mit Stadtteilzentrum werden. Wichtig wird sein, die Trennwirkung der Römerstraße zu verringern. Doch die verschiedenen Kräfte in der Stadt müssten sich einig werden,

> Wie kann die Stadt die Entwicklung steuern?

Sie sollte alle US-Flächen in der Südstadt kaufen.

> Wie soll das gehen?

Die Stadt bekommt derzeit Geld zu sehr günstigen Konditionen. Sie kann die Flächen kaufen, mit Erbbaurecht belegen und zu drei oder vier Prozent Erbbaurecht an Bauherren vergeben. Mit der Differenz ließe sich die öffentliche Infrastruktur finanzieren.

> Was würde das für die künftigen Nutzer bedeuten, was für die Stadt?

Für viele wäre es eine Möglichkeit, trotz hoher Grundstückspreise in Heidelberg an Wohneigentum zu kommen. Die Stadt ihrerseits hat ein Mitspracherecht etwa bei baulichen Veränderungen, kann Einfluss auf die Bewohnerstruktur nehmen und den Erbbauzins nach sozialen Aspekten gestalten. Vor allem aber wäre sie nach hundert Jahren Alleineigentümerin aller Flächen und Gebäude und könnte damit zu Beginn des 22. Jahrhunderts neu gestalten. Denn wer weiß schon, welche Bedürfnisse die Stadtgesellschaft in hundert Jahren haben wird?

> „Investor“ ist ja für manche in Heidelberg inzwischen ein Reizwort. Wie kann die Wohnungswirtschaft in den Dialog mit der Bürgerschaft treten?

Heute gibt es viel mehr Unternehmen, die überregional agieren und für die Wohnungsbau eine Art Investmentbanking ist. Diese Entwicklung macht viele Menschen zu Recht misstrauisch. Wohnen ist etwas Existenzielles. Mit nachhaltigen denkenden Wohnungsunternehmen, die dies im Blick haben, gibt es weniger Konflikte. Die Wohnungsunternehmen sollten über die Transaktionsphase hinaus und möglichst bis zum Jahr 2112 denken, wenn die Erbbaurechte auslaufen. In Heidelberg gibt es viel Nachhaltigkeitskompetenz bei verschiedenen lokalen Investoren.

> Das klingt, als ob die Stadt am besten Andreas Epple die Konversion überlassen sollte?

Nein. Aber wir sollten versuchen, zu einer Heidelberger Lösung mit lokalen Partnern zu kommen. Und dafür müssen wir erst mal alle – Private, Genossenschaften, Stadt – gemeinsam in die gleiche Richtung ziehen. Erst wenn wir dieses Ziel erreicht haben, können wir miteinander eine Konversion gestalten, die zum Gewinn für Heidelberg wird.

Im Schulterschluss an die Herkulesaufgabe

Bürgerforum zur Konversion – Was die Südstädter wollen, und was nicht – Wünsche: Einen Park und den Paradeplatz als neues Zentrum

Von Sebastian Riemer und Anica Edinger

„Es reicht jetzt“, ruft die Frau aus der letzten Reihe. Moderator Timo Buff muss lachen, die Frau auch. Nach mehr als drei Stunden sind die meisten Zuhörer ziemlich erschöpft. Buff hat ein Einsehen, sagt Adieu, Oberbürgermeister Eckart Würzner bedankt sich noch, dann ist es vorbei: Das erste Bürgerforum, in dem es um konkrete Ideen und Projekte für die US-Flächen ging. Es war der Beginn von Phase zwei, der Betrachtung einzelner Standorte (siehe Hintergrundleisten).

350 Bürger, fünf Diskussionsgruppen in der Aula des Helmholtz-Gymnasiums am Freitagabend bei einer Mammutveranstaltung. Aber wer hätte anderes erwartet, schließlich ist die Umwandlung der Militär-Flächen in eine zivile Nutzung eben auch genau das: eine Mammutaufgabe. Das lässt sich gut an der Südstadt zeigen. Spätestens 2015 verlassen die letzten US- und Nato-Soldaten mit ihren Familien die Campbell Barracks und Mark-Twain-Village. Der Abzug bedeutet für die Südstadt eine Verdoppelung ihrer bebauten Fläche.

Und weil die Flächen in der Südstadt zuerst frei werden, ging es beim ersten Bürgerforum konkret um diese. Doch bevor die Bürger endlich mitteilen durften, was sie sich für die Flächen in ihrem Stadtteil vorstellen, stellte OB Würzner erst einmal klar: Die Stadt kann planen, soviel sie will, nach dem Abzug der Militärs fallen die Flächen in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima). Und auch wenn die Stadt ein Optionsrecht zum Kauf eines Großteils der Grundstücke hat – die Bima hat den Auftrag, diese für den Bund so teuer wie möglich zu vermarkten. „Der Preis hängt außerdem davon ab, was die Stadt auf den Flächen plant“, sagte Würzner. Soll heißen: Je attraktiver die Stadt die Flächen mit ihren Planungen – etwa für Investoren – macht, desto mehr Geld will die Bima sehen.

Schlechte Ausgangslage

Ein weiteres Problem: Keiner weiß so genau, in welchem Zustand die Gebäude und Wohnungen sind. „Es gab zwar Begutachtungen, aber ohne genaue Untersuchungen bleibt die Datenlage vor dem Abzug schlecht“, sagte Jürgen Schmitt vom Beratungsunternehmen „NH Projektstadt“, das für die Stadt die Projektsteuerung und die vorbereitenden Untersuchungen übernimmt. „Keiner weiß, ob es Altlasten etwa durch den von den Amerikanern früher oft benutzten PRK-Kleber gibt.“ Keine einfache Ausgangslage also. Die Schwere der Aufgabe lasse deshalb gar keine andere Möglichkeit, so der OB, als „dass wir uns alle gemeinsam mit einem echten, ich betone, einem echten Schulterschluss dieser großen Herausforderung stellen“.

Ein Schulterschluss zwischen Stadt und Bürgern? Das ließ sich am Freitag schon mal ganz gut an. Fünf Stände wa-

ren rund um die Helmholtz-Aula aufgebaut, in denen die Themen Wohnen, Freiraum, Mobilität, soziale Infrastruktur und Nahversorgung/Stadtteilmitte diskutiert wurden. An jedem Stand nahmen Moderatoren und Vertreter der Stadt die Ideen der Bürger auf.

Viele Südstädter äußerten auch Ängste. Angst vor einer „Gettoisierung“, einer „Trabantstadt“ – viele drückten es unverblümt so aus: „Wir wollen keine zweite Bahnstadt!“ Stattdessen ist den Südstädtern eine ausgewogene Mischung extrem wichtig, mit Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen zu bezahlbaren Preisen. Vielen gefällt die Idee eines großen Parks, wie ihn der „Bund

für Umwelt und Naturschutz“ und die Anwohnerinitiative „Südpark Heidelberg“ schon im Vorfeld ins Spiel gebracht hatten. „Wir brauchen in der Südstadt mehr Grün, wir brauchen eine Alternative zur Neckarwiese“, drückte eine junge Frau die Bedürfnisse der Südstädter aus. Ein Grillplatz, ein See, Sportplätze, ein Open-Air-Kino, ein Ort der Stille – die Ideen sind vielfältig. „Und möglichst autofrei, bitte.“

Dabei gerät besonders das Gebiet rund um das denkmalgeschützte Areal des Hauptquartiers mit dem Paradeplatz in den Fokus. Eine Tiefgarage unter dem Platz könnte die Autos „verstecken“, der Platz selbst die neue Stadtteilmitte wer-

den. Viele Bürger plädieren für eine Art „Piazza“. Angelehnt an italienische Stadtstrukturen wünschen sie sich den Paradeplatz als Zentrum, um das sich Cafés und kleine Läden, aber auch Museen, Kindergärten oder Sportvereine ansiedeln sollen.

Denn das ist ein Problem der Südstadt: Sie hat keine natürlich gewachsene Mitte, erscheint vielen als willkürliche Ansammlung von Häusern. Der Abzug der Amerikaner bietet die große Chance, ein solches Zentrum zu schaffen, eben am Paradeplatz. „Dieser Platz hat unheimlich viel Potenzial“, sagte der alteingesessene Südstädter Klaus Baron, „nicht nur für den Stadtteil, sondern für ganz Heidelberg.“ Manchen graut aber auch vor einer Konzentration am Paradeplatz. „Wir können nicht alles dort zentral bündeln“, sagte Südstadt-Bewohnerin Helena Mentrup, „sondern brauchen eine soziale Infrastruktur, die alle Bereiche der Südstadt abdeckt.“

Trennende Römerstraße

Besonders an den Ständen „Freiraum“ und „Stadtteilmitte“ drehte sich die Diskussion auch um ein weiteres großes Problem in der Südstadt: Die vier-spurige Römerstraße trennt Ost und West des Stadtteils, und das nicht nur räumlich. „Künftig wird es alte und neue Südstädter geben“, sagte der Moderator am Freiraum-Stand, „es wird eine große Herausforderung sein, Ost und West zu verbinden, auch mental.“ Doch es gibt unzählige Ideen. Während die einen die Straße am liebsten tieferlegen und deckeln wollen, erinnern andere an den gescheiterten Neckarufertunnel – zu teuer, zu unrealistisch. Als Alternative bringen sie eine „grüne Brücke“ über die Römerstraße ins Spiel.

Auch einen Rückbau zur zweispurigen Straße und Fahrradwege wünschen sich viele. „Wir brauchen ein ausgeprägtes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer“, sagte ein älterer Ost-Südstädter, „sonst komme ich ja nie da rüber, ohne Auto.“ Und ein junger Mann neben ihm sekundiert: „Eine Jogging-Meile brauchen wir, die den ganzen Stadtteil durchzieht – und auch die Ost-West-Verbindung schafft.“

Am Freitagabend wurde ganz deutlich, dass die Integration der Konversionsflächen in den Stadtteil schwierig wird. Aber ebenso klar zeigte sich: Die Südstädter sind bereit, mitzumachen, sich einzumischen – und werden nicht hinnehmen, wenn über ihre Köpfe hinweg entschieden wird.

Um die Zeit bis zum nächsten Bürgerforum nicht „dialogfrei“ verstreichen zu lassen, will die Stadt zügig eine Internetseite einrichten, auf der weiterdiskutiert werden kann und Ideen eingebracht werden können.

Info: Ausführliche Infos zur Konversion in Heidelberg gibt es unter heidelberg.de/konversion



Die Aula des Helmholtz-Gymnasiums kam an die Grenzen ihrer Kapazität, als die Stadt zum Bürgerforum über die Konversionsflächen in der Südstadt einlud. Foto: Kresin