

Darmstadt geht die Konversion an

Vor fünf Jahren zogen die Amerikaner ab. Jetzt stimmen die Fraktionen über den Beginn der Umwandlung der Militärflächen ab.

Von Rainer Hein

h.r. DARMSTADT. Gleich auf ihrer ersten Stadtverordnetenversammlung im neuen Jahr stehen die Fraktionen vor einer der städtebaulich bedeutsamsten Entscheidungen der jüngeren Geschichte: Sie werden morgen über die weitere Entwicklung der Konversionsflächen entscheiden. Insgesamt geht es um 315 Hektar an Wohn- und Gewerbegebieten in guter Stadtlage, auf denen Erweiterungsflächen für Unternehmen und neue Wohnungen für rund 5500 Menschen geschaffen werden sollen.

Die Planungsprozesse und Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) über die künftige Nutzung des Nathan-Hale-Depots, der Kelley-Barracks, der Lincoln-, Cambrai-Fritsch- und Jefferson-Siedlungen haben direkt nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte 2008 begonnen. Nun stehen nach Jahren zäher Verhandlungen mit der Bima zwei Eckpunktepapiere zur Diskussion, in denen im Detail die Entwicklung und Verwertung für die Lincoln-Siedlung als Wohngebiet sowie das Nathan-Hale-Depot und die Kelley-Barracks als Gewerbegebiete beschrieben sind.

Oberbürgermeister Jochen Partsch und Baudezernentin Brigitte Lindscheid (Die Grünen) hatten über die erzielte Einigung zum Umbau der Lincoln-Siedlung schon im Dezember informiert, Ende Januar teilte der Oberbürgermeister mit, dass die städtische Bauverein AG bereit ist, das gesamte, rund 25 Hektar große Areal an der Heidelberger Landstraße zu erwerben.

Aus den Unterlagen zur Stadtverordnetenversammlung geht zwar der mögliche Kaufpreis nicht direkt hervor. In den bislang nicht veröffentlichten Papieren befinden sich aber Anhaltspunkte sowohl zu den Erschließungskosten als auch zu den Bodenwerten. So wird in der von der Stadt bei der HA Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Auftrag gegebenen Untersuchung zu den Konversionsflächen „nach Abzug aller wertrelevanten Parameter“ ein Bodenwert von 245 Euro pro Quadratmeter für die Lincoln-Siedlung angegeben. Die Kosten für die Erschließung sind darin noch nicht enthalten. Der Bodenwert für die Cambrai-Fritsch-Kaserne

wird mit 132 Euro, für die Jefferson-Siedlung mit 179 Euro beziffert. Bei den Kelley-Barracks und dem Nathan-Hale-Depot, die beide als Gewerbegebiete vorgesehen sind, ist von einem „Anfangswert“ von 47 Euro je Quadratmeter die Rede.

Die Untersuchung der Stadtentwicklungsgesellschaft enthält auch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, aus der sich erstmals die kalkulierten Gesamtausgaben für die Konversion ersehen lassen. Danach summieren sich die Ausgaben für Grunderwerb, Erschließung der Areale, für den Bau von Schulen und Kitas oder das Projektmanagement auf 263,6 Millionen Euro. Dem stehen in der Kalkulation Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen von 221,3 Millionen Euro gegenüber. Für eine Zwischenfinanzierung wären damit 32 Millionen Euro aufzuwenden.

Die Stadt hatte, so ist den Unterlagen weiter zu entnehmen, der Bima den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages angeboten. In ihm sollte sich die Bundesanstalt verpflichten, die Areale entsprechend den städtebaulichen Rahmenplänen zu entwickeln und Kosten in Höhe von 157 Millionen Euro für notwendige „Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen“ zu übernehmen. Als Alternative bot die Stadt an, die Konversionsflächen zu einem Kaufpreis von 80 Millionen Euro von der Bima zu erwerben abzüglich 34 Millionen Euro, die dafür anfallen, die

Flächen frei zu machen. Der angebotene Kaufpreis lag damit bei 46 Millionen Euro.

Dieses Angebot hat die Bundesanstalt abgelehnt. „Es bestanden insbesondere unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Preisfindung“, heißt es in der Magistratsvorlage, in der noch einmal die von der Stadt geprüften anderen Optionen beschrieben werden. Dazu gehörte eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Diese Variante gilt als „enteignungsgleicher Eingriff“, weil dem Grundstückseigentümer nur der Anfangswert gezahlt wird, im Falle der Bima also der Wert der militärischen Flächen. Die Stadt könnte bei diesem Verfahren die Areale dann entwickeln und als Bauland verkaufen. Berechnungen aber hätten ergeben, „dass der Unterschied zwischen dem Ankaufpreis und den zu erwartenden Erlösen nicht annähernd ausreichen wird, um die nötigen Investitionen zu bestreiten“, heißt es in der Vorlage. Am Ende bliebe ein zweistelliger Millionenbetrag an der Stadt hängen, der von künftigen Generationen abgezahlt werden müsste.

Stattdessen hat die Stadt ein „kooperatives und pragmatisches Vorgehen“ beschlossen und dabei auf die Hilfe des Landes setzen können. Über das Ergebnis haben die Stadtverordneten nun zu beraten, insbesondere über die Eckpunktepapiere zu Kelley-Barracks und Nathan-Hale-Depot respektive zur Lincoln-Siedlung. Sie

sollen die Grundlage bilden für einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Bima. Für die beiden Gewerbeflächen ist ein schrittweiser Verkauf „in der Regel an Unternehmen, die die Flächen selbst nutzen“, beabsichtigt. Kostenangaben werden nicht gemacht – mit einer Ausnahme: Die künftigen Eigentümer sollen sich den Erschließungskosten mit einem Betrag von 85 Euro pro Quadratmeter plus Abrisskosten beteiligen und diesen der Stadt erstatten.

Im Eckpunktepapier zur Lincoln-Siedlung ist noch von einer Vermarktung von Teilflächen ab dem zweiten Quartal 2014 die Rede, weil zum Zeitpunkt der Abfassung des Papiers der Erwerb des gesamten Areals durch den Bauverein unklar war. Vermutlich wird aber auch für ihn gelten, was in dem Papier allgemein für künftige Eigentümer festgeschrieben ist: Sie sollen sich an der Erschließung und den Kosten für die soziale Infrastruktur beteiligen. Dann folgt ein Satz, der ahnen lässt, welche Investition die städtische Wohnungsgesellschaft mit der Lincoln-Siedlung zu schultern hat: „Für den Fall, dass die Bima im Wege der Marktabfrage einen höheren Kaufpreis erzielt als 45,21 Millionen Euro, erklärt sie sich bereit, der Stadt auf Nachweis Folgekosten, die über den Betrag von 15,4 Millionen Euro hinausgehen, anteilig zu einem noch festzulegenden Gesamtbetrag zu erstatten.“