

Mit Riesenschritten Richtung Zukunft



Stadtentwicklung im großen Stil: Auf den Konversionsflächen in Mannheim herrscht reger Betrieb.

ergeben. Von den rund 4.460 neuen Wohneinheiten sollen 1.100 preisgünstig zu kaufen oder zu mieten sein. Ein Nahversorgungszentrum in der Mitte ist auf kurzem Weg erreichbar. In Benjamin Franklin Süd (Columbus Quartier), entlang der Bundesstraße 38, entsteht ein Dienstleistungs- und Gewerbegebiet. Auch ökologisch hat sich die Stadt hohe Ziele gesetzt. Der neue Stadtteil soll zu einem Modellgebiet für nachhaltige Energie und emissionsarme Mobilität werden, fast 500.000 Quadratmeter sind für Grünflächen vorgesehen.

Nahloser Übergang

60 Jahre lang war das Benjamin Franklin Village, in dem bis zu 8.000 Amerikaner lebten und arbeiteten, eine Stadt in der Stadt. Die fünf Quartiere Benjamin Franklin Mitte, Funari Barracks, Sullivan Barracks, Offizierssiedlung „Grand Circle“ und Benjamin Franklin Süd bildeten die größte Wohnsiedlung der US-Streitkräfte auf deutschem Boden. Das Armeegelände war ein autarker Stadtteil mit eigener Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Kirche und Kino. Nach dem 11. September 2001 wurde es durch Zäune abgeschottet und durch Einlasskontrollen gesichert.

2012 begannen die US-Streitkräfte, das Benjamin Franklin Village schrittweise zu räumen und gaben im Dezember 2014 die letzte Teilfläche, die Funari Barracks, an die BImA zurück. Insgesamt wurden in der Region Rhein-Neckar in den Städten Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen bislang mehr als 670 Hektar ehemals militärisch genutzter Fläche frei gemacht und für zivile Nutzungen zur Verfügung gestellt. „Das ist eine der umfangreichsten Rückgaben von ehemaligen Militärfeldern in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland“, erklärt Michael Scharf, BImA-Projektleiter der Konversion Rhein-Neckar.

Schon kurz nach Bekanntgabe der Abzugspläne im Juni 2010 hat die Stadt Interesse am Kauf der Mannheimer Konversionsflächen bekundet und eine Geschäftsstelle Konversion zur Koordination des Planungs- und Konversionsprozesses eingerichtet. Die BImA begann direkt nach dem Freiwerden der Grundstücke, die notwendigen Untersuchungen zum Zustand der Gebäude und der Böden durchzuführen und den Verkauf vorzubereiten. Die fünf Teilflächen des Benjamin Franklin Village wurden zu einem Gesamtgebiet zusammengefasst, um die Entwicklung zu einem kompletten Stadtteil zu ermöglichen – einer Fläche, die etwa so groß ist wie die gesamte Mannheimer Innenstadt. Dadurch lassen sich neue Stadtentwicklungsimpulse und innovative Konzepte in größerem Maßstab realisieren.

Seit die Stadt Mannheim die ehemalige Siedlung der US-Armee, Benjamin Franklin Village, von der BImA erworben hat, werden dort große Pläne in die Tat umgesetzt. Eine Zwischenbilanz.

Franks ist Mannheims größtes Stadtentwicklungsprojekt. Bis zum Jahr 2026 sollen Wohnungen für rund 9.300 Menschen und Raum für etwa 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Durch den Abzug der US-Armee war 2014 das 1,5 Millionen Quadratmeter große Benjamin Franklin Village frei geworden. Am 26. Oktober 2015 hat die BImA die Liegenschaften im Rahmen der Erstzugriffsoption an

die MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) der Stadt Mannheim verkauft. Es ist eine der größten Konversionsflächen, die die Bundesanstalt bisher veräußert hat.

Seitdem schreitet die Umwandlung der ehemals militärisch genutzten Fläche in einen lebenswerten Stadtteil mit atemberaubendem Tempo voran. Ende 2017 – nur zwei Jahre nach dem Verkauf der Liegenschaft – zogen bereits die ersten Bewohner

in sanierte Bestandsgebäude und neu gebaute Wohnungen ein. Im Mai 2020 lebten dort schon 1.600 Menschen.

Die Stadt hat eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Haustypen geplant: Geschosswohnungsbauten, Reihen- und freistehende Einfamilienhäuser, Passivenergiehäuser, gemeinschaftliche Wohnprojekte und vier Hochhäuser, die in ihrer baulichen Form zusammen das Wort HOME

Die Erstzugriffsoption bei der Mannheimer Konversion gewährleistet eine Ausrichtung an den strategischen Zielen der Stadt. So kann dauerhaft ein sozialer, kultureller und ökologischer Mehrwert für die Bürgerschaft generiert werden.



Achim Judt,
Geschäftsführer der MWSP

BImA ermöglicht den Erstzugriff

Auf Initiative der BImA fasste der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21. März 2012 den Beschluss zur Erstzugriffsoption. Dies ermöglicht den von der Konversion betroffenen Kommunen oder Unternehmen, an denen diese Kommunen mehrheitlich beteiligt sind, Konversionsflächen im Erstzugriff zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zu erwerben. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage eines von der Kommune erarbeiteten Nutzungskonzepts nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung. >>

Zuvor war der Verkauf nach den Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung nur mittels eines Bieterverfahrens möglich, bei dem sich jeder beteiligen kann und derjenige den Zuschlag erhält, der das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet. Mit der Erstzugriffsoption sollten für die Kommunen auch die negativen Folgen des Truppenabzugs, wie beispielsweise Kaufkraftverluste, kompensiert werden. Seit September 2018 wird die Erstzugriffsoption weiter gefasst und auch für Grundstücke gewährt, die nicht aus militärischer Vornutzung stammen.

Mannheim ist eine der ersten Städte in Deutschland, die die Erstzugriffsoption wahrgenommen haben. Hierfür wurde 2012 die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP gegründet, die die Planung, den Erwerb und die Entwicklung der Konversionsflächen durchführt.

Die Erstzugriffsoption steht einer Kommune allerdings nur zu, wenn der Grunderwerb der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt. Für das Benjamin Franklin Village hat die Stadt Mannheim im März 2014 eine Zweckerklärung abgegeben, in der sie die Schaffung von Wohnraum und die Ansiedlung von Arbeitsplät-



50 ha
Grünflächen

1.350
Bäume

4.660
Wohneinheiten

Arbeitsplätze und Wohnraum: Franklin schafft für beides genug Platz.



Das Wohnen hier soll auch für Familien bezahlbar sein.

zen als öffentliche Aufgaben im Rahmen der Daseinsfürsorge anführt. Außerdem dient der Kauf der Konversionsfläche der Verbesserung der ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen und damit der Wirtschaftsförderung. Nach den Plänen der Stadt sollen in Franklin Süd längerfristig Unternehmen angesiedelt werden, die eine hohe Arbeitsplatzdichte generieren.

Weniger zahlen für mehr Wohnen

In der Regel ist die BImA bei ihren Grundstücksverkäufen an die Vorgaben der Bundeshaushaltsordnung gebunden, nach der Grundstücke grundsätzlich nur zu ihrem vollen Marktwert verkauft werden dürfen.

In Anbetracht der vielen am Gemeinwohl orientierten Vorhaben der Kommunen hat die BImA seit 2015 die Möglichkeit, den Kommunen für bestimmte Zwecke Kaufpreisminderungen zu gewähren. Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern, räumt die BImA den Kommunen Verbilligungen ein, wenn sie auf den Grundstücken Sozialwohnungen errichten lassen. Weitere verbilligungsfähige Nutzungen sind beispielsweise Bildungseinrichtungen, Sportstätten oder soziale Einrichtungen. Beim Verkauf des Benjamin Franklin Village hat die BImA der MWSP Verbilligungen für 463 Wohnungen eingeräumt.

Sowohl die Stadt Mannheim als auch die BImA haben beim Verkauf und bei der

Entwicklung der enormen Konversionsfläche in vielerlei Hinsicht Neuland betreten. Es war von entscheidender Bedeutung, dass die vielen offenen Fragen und der praktische Umgang mit den neuen Richtlinien in vertrauensvoller Zusammenarbeit angegangen werden konnten.

Konversion Rhein-Neckar

Seit 2012 hat die BImA in Mannheim vier Konversionsflächen an die städtische MWSP verkauft, die sich aktuell in der Entwicklung befinden: die Turley Barracks 2012 (12,7 Hektar), die Taylor Barracks 2013 (45 Hektar), das Benjamin Franklin Village 2015 (144,9 Hektar) und die Spinelli Barracks 2020 (51,7 Hektar BImA-eigene Fläche).

Die ehemaligen Hammonds Barracks und die angrenzende Loretto-Kaserne im Mannheimer Stadtteil Seckenheim (9,2 Hektar gesamt) entwickelt die BImA selbst und verkauft die Grundstücke an gewerbliche Investoren und private Bauherren. Dort entsteht ein hochwertiges Wohngebiet. ●

MEHR ERFAHREN

Weitere Informationen zur Konversion Rhein-Neckar finden Sie hier:
rhein-neckar.bundesimmobilien.de
hammonds.bundesimmobilien.de
patrick-henry-village.bundesimmobilien.de