

Konversion, Kooperation, Konfrontation

Die Stadt Hanau hat die Umwandlung ehemaliger Militärfächen fast erledigt. In Darmstadt kommt die Konversion dagegen jetzt erst richtig in Schwung. Von Hanns Mattes

HANAU. „Das meiste ist erledigt“, sagt Martin Bieberle und schiebt eine Liste über den Tisch, „der Rest ist auf den Weg gebracht.“ 20 Liegenschaften sind auf der Liste verzeichnet, vom einfachen Verwaltungsgebäude bis hin zum ehemaligen Truppenübungsplatz. In der Nutzungsspalte der Tabelle gibt es kaum noch ein leeres Feld: „Bis 2020 sind wir alles in allem fertig“, schätzt Bieberle und lehnt sich zurück – dann kann der Chef des Fachbereichs für Bauen, Planen und Umwelt in der Hanauer Stadtverwaltung den Job als „Konversionsbeauftragter“ an den Nagel hängen, denn dann wird auch für das letzte früher von der amerikanischen Army genutzte Grundstück eine zivile Nutzung gefunden sein. Das Datum markiert das Ende einer Herkulesaufgabe, denn mit bis zu 30 000 Soldaten, Zivilangestellten und Angehörigen war Hanau einst der größte Standort der amerikanischen Armee in Europa. Während in anderen Städten wie Darmstadt oder Friedberg lange um Kasernen und Wohngebiete gerungen wurde und noch wird, gilt Hanau als Paradebeispiel einer gelungenen und schnellen Konversion – einer Umnutzung dieser Flächen für zivile Zwecke.

Erste Erfahrungen mit einer solchen Aufgabe sammelte die Stadt Anfang der neunziger Jahre, als das Pentagon nach dem ersten Irak-Krieg Truppen aus Hanau abzog. Der Kalte Krieg schien Geschichte, die Soldaten wurden nicht mehr gebraucht, um sich dem vermuteten Einmarsch des Warschauer Pakts durch den sogenannten Fulda Gap entgegenzustellen. Neue Häuser entstanden im Stadtteil Lamboy, und in die Kasernen aus Kaiser Wilhelms Zeiten zogen Anwälte, Dienstleister und Ämter der Stadtverwaltung ein, auch die Volkshochschule fand in den „Francoisgärten“ ihr Quartier. Doch der dicke Brocken – insgesamt 340 Hektar Fläche – kam 2008, als die amerikanische Armee den Standort endgültig aufgab. „Ein trockener Dreizeiler“ erreichte die Stadtverwaltung, erinnert sich Bieberle, und den fasst er mit dem Titel eines Romans von Douglas Adams zusammen: „Macht's gut, und danke für den Fisch“.

Das Wissen um den Umbau der ehemaligen Francois- und der Hessen-Homburg-Kaserne nutzte der Stadt nur wenig, die Bundesregierung hatte inzwischen die Spielregeln geändert. Nicht mehr die Bundesvermögensverwaltung war zuständig, sondern die 2005 geschaffene Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz Bima. „Die Bima wurde gegründet, um Immobiliengeschäfte möglichst dem politischen Einfluss zu entziehen, und sie ist verpflichtet, nach kaufmännischen Grundsätzen zu arbeiten“, erläutert Rechtsanwalt Harald Nickel, damals Berater der Stadt und einer der Väter des Hanauer Konversionsmodells. Während andere Kommunen wie Darmstadt auf den Konversionsgebieten „den Daumen draufhalten“ wollten, habe Hanau einen anderen Weg gewählt – und erst einmal geschwiegen. Während der Arbeit am Konversionskonzept seien im Gegensatz zu anderen Städten keine Planungsideen nach außen gedrungen, die übrigens auch Einfluss auf den Verkehrswert der Grundstücke und Gebäude genommen hätten. Stattdessen habe Hanau der Bima die „totale Zusammenarbeit angeboten“, erzählt Nickel: „Wir akzeptieren den wirtschaftlichen Ansatz der Bima, dafür akzeptiert sie unseren städtebaulichen Ansatz“ – Kooperation statt planungsrechtlicher Keule. Das mündete 2009 in einen Kooperationsvertrag von Stadt und Bima, dessen rechtliche Bedeutung zwar gering, seine Symbolkraft aber hoch war.

„Wenn ich etwas in Bewegung bringen will, dann muss ich den Eigentümer als Partner akzeptieren“, sagt auch Bieberle und verweist auf die Lage Hanaus zu Beginn

der Konversion. Das Image der Stadt, vor allem bei Investoren befand sich auf einem Tiefpunkt, der Standort galt als unattraktiv – „ein Problem, das die Darmstädter natürlich nicht hatten“. An eine Entwicklung aller Flächen aus eigener Kraft war in Hanau nicht zu denken. Die Stadt war auf Investoren angewiesen, die natürlich eine Rendite erwirtschaften wollten. Niemand investiere in Hanau aus Gutmütigkeit, fasste das Oberbürgermeister Claus Kaminsky (SPD) einmal zusammen. Diese Einsicht wurde Grundlage der Konversion. Laut Bieberle hat das durchaus einen Preis: „Wir brauchen gar nicht erst so zu tun, als ob im Dreiecksverhältnis zwischen Besitzer, Investor und Stadt eine partizipative Mitsprache bei der Planung funktioniert.“ Die Stadt sei immer offen gewesen, aber man habe Erwartungen eher gedämpft als befördert, erinnert sich Bieberle. Planungswerkstätten mit Bürgerbeteiligung wie in Darmstadt wären für Hanau kein geeigneter Weg gewesen, macht er klar.

In Darmstadt mit seinem hochgradig angespannten Wohnungsmarkt galten andere Voraussetzungen als im in dieser Hinsicht unproblematischeren Hanau, und die Südhessen wählten einen anderen Weg. 2011 beschlossen die Stadtverordneten ein Rahmenplan mit genauen Vorgaben für die städtebaulich wichtigsten Gebiete: Lincoln- und Jeffersonsiedlung, außerdem die Cambrai-Fritsch-Kaserne, alle im Süden des Stadtteils Bessungen gelegen. Wohnraum für 5500 Menschen sollte entstehen. Festgelegt wurde zum Beispiel, wo die Bebauung verdichtet und wo ausgelichtet werden sollte. Aber in Bewegung kam erst einmal nichts, denn die Vorstellungen von Stadt und BIMA klafften weit auseinander.

Zum Beispiel sollten in der Lincoln-Siedlung eigentlich von 33 Gebäuden der Amerikaner nur 15 stehen bleiben, aber das lehnte die Bundesanstalt ab: Der Abriss komme einer Vernichtung von Werten gleich – und somit nicht in Frage. Diskussionsbedarf gab es zudem bei der Wertermittlung, die Preisvorstellungen von Stadt und BIMA klafften teils erheblich auseinander. Darmstadts Oberbürgermeister Jochen Partsch (Die Grünen) baute auch politischen Druck auf: Zum Beispiel forderte der Deutsche Städtetag auf seine Initiative, der Bund solle den Kommunen Militärflächen für den Wohnungsbau „zügig und zu finanziell adäquaten Konditionen“ zur Verfügung stellen. Das war 2013, als in Hanau schon mehr als die Hälfte der Konversion abgearbeitet war.

Tatsächlich kann man sich nach **Harald Nickels** Einschätzung Gedanken darüber machen, wie die gesetzliche Verpflichtung der BIMA zum kaufmännischen Handeln auszulegen sei: „Manchester-Kapitalismus oder ehrbarer Kaufmann hanseatischer Prägung?“ Aber ignorieren könne man die Vorgabe eben nicht ohne weiteres. Schwierig sei es auch, sich auf das sogenannte Erstzugriffsrecht der Kommunen zu stützen, meint der Anwalt. Tatsächlich hatte der Haushaltsausschuss des Bundestags der BIMA freigestellt, den Kommunen so Vorrang zu gewähren. Nur: Verpflichtet dazu wurde die Anstalt nicht. Im Ergebnis zogen sich die Verhandlungen über die Darmstädter Areale in die Länge: Die Konversion werde versemelt, ätzte die SPD-Opposition. Erst 2014 wurde dann für die Lincoln-Siedlung eine Lösung gefunden: Der Darmstädter Bauverein kaufte das Areal, rund 45 Millionen Euro kostete das die städtische Wohnungsgesellschaft. Zustande kam das Geschäft auch deshalb, weil die Vorgaben des Rahmenplans gelockert wurden – wie die BIMA hatte das auch der Bauverein gefordert. Reduziert wurde zum Beispiel der Anteil der Grünflächen in dem neuen Wohnquartier.

Während im Süden jetzt Bewegung in die Konversion kommt, bereitet man sich in Hanau auf den Schlussstrich vor. Wenn er alles addiert, dann kommt Bieberle zurzeit auf fast 1000 neue Arbeitsplätze und mehr als 1000 Wohnungen. Bei einem der letzten großen Konversionsvorhaben, der im Stadtteil Wolfgang gelegenen Pioneer-Kaserne, tritt die Stadt Hanau als Käufer auf. Das war bisher eher die Ausnahme, und über den Preis wird geschwiegen. Sie will dort zusammen mit Investoren 700 neue Wohnungen schaffen. Mangelndes Interesse bereitet Bieberle dabei kein Kopfzerbrechen mehr, mittlerweile hätten Investoren die Stadt längst wieder im Blick. Alles in allem werden 2020 mehr als 230 Hektar der Konversionsfläche zivil genutzt und Hanau bald Großstadt: In fünf bis zehn Jahren, sagt Martin Bieberle, werde die 100 000-Einwohner-Grenze überschritten.