

Im Gespräch: Der Hanauer Oberbürgermeister Claus Kaminsky (SPD) und Bima-Vorstand Axel Kunze zur Konversion ehemaliger Militäranlagen

„Wir müssen die Grundstücke erst einmal marktfähig machen“

Was ist in der Konversionsvereinbarung zwischen Stadt und Bundesanstalt festgehalten?

KAMINSKY: Die zentrale Botschaft der Vereinbarung ist der Wille, das Projekt in hohem Tempo und erfolgreich zu bewältigen und dabei die jeweiligen Interessen zu wahren. Es gibt eine gemeinschaftliche Verantwortung dafür, dass es vorangeht. Es ist dabei der Geist der Vereinbarung, die unterschiedlichen Sichtweisen zu vereinbaren. Und durch den Lenkungsausschuss, der eine Idee von Herrn Kunze war – meine Bedenkzeit lag bei weniger als zwei Sekunden –, sind wir in der Lage, bei Schwierigkeiten schnell eine Entscheidung zu finden.

KUNZE: Im Wesentlichen, wie man miteinander umgeht. Es ist ja nicht so, dass die gegensätzlichen Rollen – die der Bima als Eigentümerin und die der Stadt, die die planungsrechtliche Hoheit hat – aufgegeben werden, ganz im Gegenteil. Wir haben diesen Gegensatz festgehalten, aber gleichfalls vereinbart, wie wir mit Konflikten umgehen wollen. Deshalb haben wir einen Lenkungsausschuss gegründet, der eingreift, wenn es auf der Arbeitsebene nicht mehr funktionieren sollte.

Wie sind die unterschiedlichen Interessen?

KAMINSKY: Unsere Aufmerksamkeit gilt der Stadtentwicklung, der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und schließlich der Stärkung der Wirtschaftskraft. Wir erhoffen uns auch zusätzliche Steuereinnahmen. Das muss für den Eigentümer einer Fläche nicht in gleicher Weise eine Rolle spielen – für ihn könnte eine möglichst rasche Vermarktung im Vordergrund stehen.

KUNZE: Wir haben natürlich Interesse, so schnell wie möglich zu besten Preisen zu verkaufen. Aber wir sind dazu auch abhängig von dem Baurecht, das wir von der Stadt bekommen. Wenn jetzt die militärische Nutzung wegfällt, dann muss eine zivile Planung nachgeholt werden. Und das Baurecht liegt bei der Kommune. Deswegen hätte es für uns gar keinen Zweck, gegen die Stadt Hanau arbeiten zu wollen.

Es bleibt also bei der strikten Trennung von Eigentümerin und Planungsrechtgeber? Es wäre ja auch denkbar, dass die Stadt selbst Flächen übernimmt und entwickelt.

KUNZE: Grundsätzlich verbleibt es bei der Trennung, aber ich möchte nichts ausschließen. Wir haben 340 Hektar zu bewältigen, das wird eine Zeit brauchen.

Es könnten auch Dritte einbezogen werden. Haben Sie über das Modell einer öffentlich-privaten Partnerschaft nachgedacht, um mit Investoren zusammenzuarbeiten? Das hat sich zum Beispiel in Frankfurt bei der Entwicklung großer Stadtquartiere gut bewährt.

KUNZE: Die Länder und Gemeinden haben da schon sehr viele Erfahrungen gesammelt, überwiegend gute. Der Bund hat da noch nicht so viel Routine. Sein erstes PPP-Projekt läuft zurzeit in München. Ich kann mir daher im Moment noch nicht vorstellen, dass vor diesem Hintergrund solche Objekte wie hier in Hanau als PPP abgewickelt werden. Das würde uns im Moment eher aufhalten. Wir bräuchten da viel Zeit, und ich glaube, die haben wir hier nicht.

KAMINSKY: Mein Eindruck ist, dass wir mit dieser Vereinbarung sehr flexibel auf den Markt reagieren können, wenn Preis und Konditionen stimmen. Noch ein Wort zur finanziellen Zusammenarbeit: Das Bild der gläsernen Taschen, also

Hanau hat Platz: Die amerikanische Armee ist abgezogen, jetzt liegen 340 Hektar brach. Die Stadt und die für die ehemaligen Militärgrundstücke zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) müssen nun Nutzungsmöglichkeiten und Käufer finden.

wechselseitiger Transparenz, gilt zwischen uns beiden. Wenn der Eigentümer mit seinen Grundstücken Geld verdienen will, dann ist das in Ordnung. Aber es kann nicht so sein, dass sich an der einen Stelle die Kassen füllen und bei der Kommune Erschließungs- und Planungsaufwand hängen bleibt. Das muss man in Einklang bringen, und das haben wir gut miteinander verabredet.

Wenn ich also als Investor Interesse an einem Engagement habe, dann wird



Alles im Griff: Hanauer Oberbürgermeister Claus Kaminsky (links) und Axel Kunze von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erhoffen sich von ihrer engen Zusammenarbeit das Beste für die Umwandlung der ehemaligen amerikanischen Militär-Liegenschaften. Es soll schnell losgehen, auch wenn die Gesamtfläche erst in Jahrzehnten vermarktet sein wird.

Foto Wolfgang Eilmes

aber im Zweifelsfall die Bima mein Vertragspartner sein,

KUNZE: Überwiegend schon.

Wird die Stadt vom Wertgewinn der Grundstücke durch die Planung profitieren? Wie ist der finanzielle Interessenausgleich zwischen Stadt und Eigentümer geregelt?

KUNZE: Wir müssen zuerst einmal die Grundstücke marktfähig machen, und dabei werden wir uns stark einbringen. In der Vereinbarung ist festgelegt, dass wir uns

mit 50 Prozent an den Verfahrenskosten zur Erschließung der Areale beteiligen.

Wie will die Stadt bei der Planung vorgehen? Wollen Sie erst erforschen, welche Nutzungen am Markt gefragt sind, oder wollen Sie zunächst Planungsrecht schaffen, um zu sehen, ob der Bedarf tatsächlich da ist?

KAMINSKY: Das werden wir ganz flexibel handhaben. So arbeiten wir bereits an einer Gesamtplanung. Gleichzeitig wollen wir aber auch jede Chance nutzen, wenn der Markt uns Signale gibt. Darum darf allerdings keine Rosinenpickerei werden, die uns die weitere Entwicklung erschwert. Ein positives Beispiel ist die europaweite Ausschreibung für das Gebiet der New-Argonner-Kaserne. Für das Areal gibt es die städtische Planungsidee, das Gelände für Sportanlagen, für die Paul-Gerhardt-Schule und für ein hochwertiges Wohngebiet zu nutzen. Da warten wir jetzt nicht auf eine Gesamtplanung. Ähnliches gilt – auch wenn ich das zuerst für eine Schnapsidee gehalten habe – für die Ansiedlung der Przewalski-Pferde. Wir haben auf dem Campo-Pond-Gebiet ein hochwertiges Naturschutzgebiet. Da kam die Idee auf den Tisch, dort diese Urpferde anzusiedeln – eine wunderbare Nutzung.

Was sollen die Pferde da machen?

KUNZE: Das ist ein FFH-Gebiet, dessen Zustand erhalten bleibt, wenn diese Tiere dort weiden. Die Pferde sollen dort auch gezüchtet und in der Mongolei wieder ausgewildert werden. Unsere Sparte Bundesforst unterstützt dieses Vorhaben.

Hanau hat schon Erfahrungen mit der Konversion der Kasernen an der Lamboystraße. Waren das gute Erfahrungen?

KAMINSKY: Das waren unter dem Strich gute und wichtige Erfahrungen. Wir haben daraus gelernt. Schauen Sie sich den damaligen Zeithorizont an: Die Flächen an den Francoisgärten wurden 1992 geräumt. Bis vor dort zu einer Nutzung kamen – endlich – gingen sieben oder acht Jahre ins Land. Es war ein jahrelanger und zum Teil quälender Prozess. Irgendwann haben sich die Bürger gefragt: „Was machen die denn eigentlich?“ Das hat uns sehr deutlich gezeigt, dass solche Dinge gemeinschaftlich betrieben werden müssen. Denn solche Zeiträume möchte ich nicht noch einmal erleben. Aber ich denke, wir können das heute mit den Erfahrungen von damals besser.

Wie lange wird es dauern, bis die Flächen bebaut sind?

KAMINSKY: Das ist bei dieser Größenordnung schwierig zu sagen, denn es handelt sich immerhin um eine Fläche mit 340 Hektar. Bis der letzte Bau vollendet und bezogen ist, vergehen eher Jahrzehnte als nur ein paar Jahre. Aber es ist wichtig, dass es bald losgeht und auch die Bevölkerung wahrnimmt, es entwickelt sich in einem beachtlichen Tempo. Die Konversion bietet der Stadt grandiose Entwicklungschancen mit einer Ausstrahlung in die gesamte Rhein-Main-Region. Sie finden dort keine vergleichbaren Flächen. Denken Sie an den Standort Wolfgang – da ist die Kaserne ein natürlicher Zuwachs für ein bereits vorhandenes Industriegebiet. Suchen Sie einmal Standorte, die solche Vorteile bieten, wie wir sie dort schon ohne die Konversion haben. Bereits jetzt baut dort mit I&I einer der weltgrößten Internetprovider sein größtes Rechenzentrum Europas. Nur ein paar Meter weiter erweitert Evonik seinen

„Wir haben uns zu sehr von der Summe der Einzelbedenken ausbremsen lassen.“

Oberbürgermeister Claus Kaminsky

Standort, indem 800 Arbeitsplätze von Frankfurt nach Hanau verlegt werden.

Was soll mit den vorhandenen Wohnungen der Amerikaner geschehen?

KAMINSKY: Wenn man es rein wirtschaftlich sieht, könnte man Interesse an einer möglichst zügigen Vermarktung haben. Da denken wir glücklicherweise weiter. Denn wir müssen auch auf die Sozialstruktur unserer Stadt schauen, darauf achten, dass die Mischung in der Stadt stimmt. Deswegen dürfen durch die freierwerdenden Wohnanlagen nicht neue soziale Probleme entstehen. Das muss man miteinander austragen.

Also wären Abriss und Neubau vorzuziehen?

KUNZE: Ganz so einfach ist es leider nicht. Wir müssen erst einmal die Marktlage sondieren. Klar ist jedenfalls: Diese Liegenschaften können nicht lange liegen bleiben. Dann haben sie schnell mit Vandalismus zu kämpfen. Wenn ein Kunde kommt und nur eingeschlagene Fenster

sieht – das ist nicht so toll für die Vermarktung. Diese Abschlüsse wollen wir nicht hinnehmen. Wir schließen aber nicht aus, auch den einen oder anderen Bau auf Abriss zu stellen.

Wie viele Wohneinheiten werden erhalten, und wie viele könnten auf den freigebliebenen Flächen entstehen?

KAMINSKY: Das muss man für jedes Gebiet einzeln diskutieren. Wir haben zum Beispiel die ehemaligen Offiziershäuser in der New-Argonner-Kaserne, die mit dem geplanten Schul- und Sportangebot eine der bevorzugten Wohngegenden in dieser Stadt werden. Da stehen jetzt schon 269 Wohneinheiten verschiedenen Zuschnitts zur Verfügung.

Die Bima ist ausschließlich am Verkauf der Immobilien interessiert?

KUNZE: Momentan ja. Denn es ist generell unsere Aufgabe, die sogenannten nicht betriebsnotwendigen Grundstücke des Bundes zu veräußern. Es kann aber ohne weiteres passieren, dass im laufenden Geschäft aus marktpolitischen Gründen abgewartet wird und wir zunächst vermieten oder verpachten. Das wäre dann die zweitbeste Variante.

Wie stark ist die Entwicklung durch Baudenkmalerei vorgegeben?

KUNZE: Es gibt eine Reihe von Einzeldenkmälern, und die Pionierkaserne ist unter Ensembleschutz gestellt. Auch die alten Wehrmachtsgebäude in der Old-Argonner-Kaserne stehen unter Denkmalschutz.

Herr Oberbürgermeister, welche Fläche wird Ihrer Meinung nach am schwierigsten zu vermarkten sein?

KAMINSKY: Das würde ich ungern öffentlich kommunizieren, das könnte den Effekt einer selbst erfüllenden Prophezeiung haben. Die Zuversicht ist jedenfalls groß.

Herr Kaminsky, man hatte ja in den vergangenen Jahren den Eindruck eines doch langen Stillstands in Hanau gewonnen, jetzt scheint plötzlich der Knoten gelöst zu sein.

KAMINSKY: Wir haben uns in den letzten Jahren zu sehr von der Summe der Einzelbedenken ausbremsen lassen. Doch die Entscheidung für das Fachmarktzentrum Kinzigbogen – ein 100-Millionen-Projekt zur Konversion einer langjährigen Industriebrache, das 500 neue Arbeitsplätze nach Hanau bringt – war ganz klar ein politisches und psychologisches Signal. Inzwischen reden wir in der Innenstadt nicht mehr nur über den Einzelhandel, sondern wollen eine Gesamtentwicklung.

Was versprechen Sie sich vom Riederwaldtunnel und der damit verbundenen besseren Verkehrsanbindung Frankfurts nach Osten?

KAMINSKY: Ganz vorsichtig gesagt: Das Potential westlich Frankfurts geht ein Stück zur Neige. Der Trend geht in Richtung Osten. Denken Sie an die Europäische Zentralbank. Es wird jedenfalls in den nächsten Jahren große Chancen für den Osten des Rhein-Main-Gebiets geben. Auch Projekte wie die nordmainische S-Bahn haben eine enorme Bedeutung. Diese wird der Hanauer Westbahnhof zum Innenstadtbahnhof aufwerten. Ich gehe übrigens davon aus, dass mit der nordmainischen S-Bahn 2012 begonnen wird und mit der Fertigstellung im Jahr 2016 zu rechnen ist.

Die Fragen stellten Matthias Alexander, Peter Lückemeier und Hanns Mattes.

