

# TALK IM VERLAG

## Wenn Visionen verbal visuell werden

### Konversion: Mammutprozess in Mannheim

Über 500 Hektar – über 1.000 Ideen: Seit 2011 läuft in Mannheim ein Mammutprozess, bei dem die Stadt ihre Bürger mit ihren Ideen einbezieht. Das Ziel: qualitativ herausragende und attraktiv gemischte Wohn- und Arbeitsgebiete, Campus und Freizeittflächen so integriert wie möglich zu entwickeln und Planungssicherheit für Käufer und Investoren auf den ehemaligen Militärfeldern herzustellen. Die künftig zivil zu nutzenden Flächen sind für Mannheim ein Gewinn. Sie eröffnen die Möglichkeit, die Stadt grüner und offener zu gestalten und neue Qualitäten zu entwickeln.

Welche Chancen bietet die Konversion für die Stadtentwicklung? Zu diesem Thema waren jüngst in der Reihe „Talk im Verlag“ beim Mannheimer Verlag Schmid Otteba Seitz Medien vier Männer eingeladen, die genau wissen, wovon sie reden: Dr. Peter Kurz, Oberbürgermeister der Stadt Mannheim, Dr. Konrad Hummel, Leiter der Geschäftsstelle Konversion, Tom Bock, Unternehmer Tom Bock Group und Projektentwickler von SoHo Turley, und Peter Gaul, Geschäftsführer B.A.U. und Projektentwickler der Eastsite Mannheim. Moderiert wurde die Runde von Holger Schmid, Geschäftsführer des Verlags.

Und der fragte zur Eröffnung direkt den Oberbürgermeister: „Welche Chancen bietet die Konversion?“ Dr. Peter Kurz: Wir haben die wirkliche Chance, die Stadt neu zu profilieren – in bestimmten Teilen ... wirklich neue Akzente zu setzen und Zielgruppen anzusprechen und damit insgesamt die Stadt zu bereichern.“ Konkret heiße das – so der OB: „Neue Wohnangebote zum Beispiel wie auf Turley“. Wichtig seien dabei die „Mischungen, die die Menschen bei unseren Beteiligungsprozessen von Anfang an gesagt haben: Arbeiten, Leben, Wohnen, Freizeit und Naherholung – möglichst auf allen Geländen und gemischt“. Kurz: „Angebote schaffen, die wir an anderen Stellen in Mannheim nicht haben“. Gefragt nach seinem Erfolgsgeheimnis, was SoHo Turley angehe, gab Unternehmer Tom

Bock dem OB Recht: „Die Mischung macht's. Und zwar alles an einem Ort: Gastronomie, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Erholung“, so Bock. Und: „Mut, Ausdauer und Risikobereitschaft an der richtigen Stelle.“ Voraussetzung sei, dass die politische Seite eine Vision habe, und jemand diese dann in Architektur konkret umsetzen müsse. „Und das geht eigentlich nur zusammen“, so der erfahrene Projektentwickler. „So entstehen gute Quartiere – davon bin ich überzeugt – und diese werden Mannheim im positiven Sinn total verändern“, blickt er in die Zukunft.

Die Wichtigkeit einer Vision betonte auch Konrad Hummel. Vor dem Hintergrund, dass in Mannheim – im Gegensatz zu anderen Konversionen – „ein Stück Stadtgeschichte“ mit historischer Wohnbebauung umgewandelt werde, das die Amerikaner nur genutzt haben. Man müsse hier „Bürgerbeteiligung, Planungsrecht und Bauverhandlungen versuchen gleichzeitig so zu starten, dass eine Vision entsteht, die ein paar Jahre trägt“. Konkret gefragt, wann der erste Bewohner auf Franklin einzieht, antwortet der Konversionsbeauftragte übrigens: „Am 2. Februar 2017“ und OB Peter Kurz sah das sogar noch zeitnaher: „Ich denke: früher“.

Wer führt die Feder der Konversion vor Ort – wer gestaltet konkrete Konversion? Tom Bock, Projektentwickler in SoHo Turley, dem Konrad Hummel in der Runde die Strategie „erfolgreich und unauffällig“ attestiert, sagt: „Wir machen das nach dem Prinzip Dombauhütte: Wir sind vor Ort. Wir denken vor, wir planen vor, wir lösen Probleme vor Ort, wir leben und kochen vor Ort“, so Bock, der bereits richtungsweisende Projekte in Frankfurt umgesetzt hat. Eine ästhetische wie soziale Architektur ist ihm wichtig, wie er sagt, und berichtet dabei auch von Problemen aus der Praxis: „Wir haben eine Kita gebaut, bei deren Implementierung wir mit Widerständen zu kämpfen hatten. Wir haben sie trotzdem gebaut. Der Erfolg heute – seit August

2015 werden dort 40 Kinder betreut – gibt uns Recht.“ Denn: „Für ein funktionierendes Quartier lohnt sich jede Anstrengung“, so Bock.

Auf die Erfolgsgeschichte eines weiteren Investors, Peter Gaul, der in einer Art „anderer Konversion“ auf der Eastsite neue Firmen nach Mannheim holt, angesprochen sagte Kurz weiter: „Auch er hat einen architektonischen Anspruch und ein Bild von einem Quartier gehabt. Als wir noch gar nicht von Konversion gesprochen haben, hat er schon Konversion betrieben“, so der OB.

„Mehr als ein Haus in anderthalb oder zwei Jahren war am Anfang nicht drin“, schmunzelt Peter Gaul. „Wir müssen hohe Qualität zu vernünftigen Preisen abliefern, das Thema Nebenkosten in den Griff bekommen und uns von Energiekosten unabhängig machen“, waren die Komponenten, warum die Eastsite funktioniert, erinnert sich Peter Gaul. Übrigens: Eastsite VIII wird im Sommer fertiggestellt, mit den Bauarbeiten für Eastsite XI ist gerade begonnen worden und Eastsite XII wird im Sommer folgen.

Auf die abschließende Frage „Was muss erfüllt sein, damit Sie am Ende sagen: Das ist gut geworden?“ sagte Konrad Hummel: „Dass wir in der Stadt das Gefühl hinbekommen: Die Konversion bedroht uns nicht, sondern sie nutzt uns. Mannheim wird grüner, Mannheim wird wohnungspolitisch sehr viel attraktiver und bunter und“ – so fügt Hummel hinzu –, dass die Spaltung in der Stadt ein wenig kleiner werde, „weil die Menschen überall gerne wohnen“. Das Schlusswort gebührte OB Dr. Kurz: „Ich bin optimistisch, dass das gelingt, was die Konversion in sich angeht und dass wir das Thema ‚Mehr Grün‘ über die Konversion bewegen werden.“



**Dr. Peter Kurz**  
Oberbürgermeister



**Dr. Konrad Hummel**  
Konversionsbeauftragter



**Tom Bock**  
Unternehmer



**Peter Gaul**  
Unternehmer

#### Hintergrund

Die Stadt Mannheim koordiniert mit der Geschäftsstelle Konversion den Beteiligungsprozess der Konversion. Die 2012 gegründete MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) ist für den Kauf der Flächen, deren Entwicklung sowie die Verhandlungen mit Investoren zuständig. Sie verfolgt das Ziel der qualitativen Entwicklung und Erschließung der über 500 Hektar US-Konversionsflächen in Mannheim. Sie ist Ansprechpartnerin für Investorinnen und Investoren, die die strategischen Grundsätze des Mannheimer Konversions- und Bürgerbeteiligungsprozesses für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung mittragen. Die MWSP ist die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mannheim und verhandelt mit dem Bund (BlmA) derzeit über den Erwerb der Flächen.

Für die Erstaufnahme von Flüchtlingen hat die BlmA ihre Kasernenbestände 2015 über das Bundesministerium dem Land Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt. Von den Verantwortlichen der Landesregierung wurde auf Franklin, Spinelli und Hammonds eine Kapazität von 12.000 Plätzen geschaffen. Neben den Vereinbarungen über die Belegung ist es gelungen, erste Vereinbarungen für Freigaben der Kasernen Benjamin-Franklin, Funari und Sullivan zu erreichen, so dass seit April 2016 auch der Bau von Wohnungen für alle Gruppen der Bevölkerung auf diesen Geländen ermöglicht wird.

**➔ Mehr zu allen Flächen und dem jeweiligen Stand der Konversion unter: [www.konversion-mannheim.de](http://www.konversion-mannheim.de)**



Die Arbeiten laufen auf Hochtouren: Auf Turley entwickelt Tom Bock das Quartier.



Foto: zg Der geplante Grünzug wird Taylor mehr als verändern.

Visualisation: Kéré

