

Pressemitteilung

TURLEY entwickelt sich positiv weiter – MWSP offen für Gespräche mit neuen Erwerbern

Mannheim, 13.10.2022 – Zehn Jahre nach dem Ankauf von TURLEY hat sich aus der früheren Militärfäche ein lebendiges Quartier entwickelt. Mehr als 800 Menschen leben hier, es gibt mittlerweile zwei Kindertagesstätten, eine dritte wird folgen. Die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP setzt jetzt darauf, dass potenzielle neue Eigentümer, die bei den laufenden Zwangsversteigerungen einzelne Flächen und Gebäude erwerben, die Entwicklung auch an den Stellen beschleunigen, wo sie bisher noch stockt.

Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um ein Verfahren nach Höchstgebot, die MWSP war an der Vergabe der Objekte nicht beteiligt. Die Entwicklungsgesellschaft setzt unbedingt darauf, die positive Entwicklung des Quartiers im Sinne der Bewohner*innen und der Stadt fortzuführen und hier auch die neuen Eigentümer einzubinden, um dieses Ziel zu erreichen. Sobald die rechtliche Grundlage besteht, wird es hier Gespräche geben.

Wie ist die Situation generell auf TURLEY?

Über 800 Menschen haben derzeit ihr neues Zuhause auf TURLEY gefunden, bis Ende des Jahres werden es rund 1.000 Bewohner*innen sein. Von den einmal 650 Arbeitsplätzen sind bereits 250 realisiert. Zudem sind bereits zwei der drei geplanten Kitas in Betrieb, eine Galerie hat vor Kurzem eröffnet. Damit ist aus dem einstigen Militärgelände in der Mannheimer Neckarstadt bereits ein gutes Stück Stadt geworden. Gleichzeitig gibt

es zweifellos einen Bereich auf TURLEY, wo die Entwicklung längst nicht so weit fortgeschritten ist, wie es geplant war und wie es auch das Ziel der MWSP und der GBG Unternehmensgruppe ist. Es geht dabei um das Areal rund um den Quartiersplatz mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden.

Wie war die Entwicklung von TURLEY bislang?

2007 gaben die USA die Kaserne Turley auf, die Fläche fiel zurück an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Verkauf an einen privaten Investor scheiterte. 2010 entschied das amerikanische Verteidigungsministerium, seine Armeestützpunkte in der Rhein-Neckar-Region gänzlich aufzugeben. In Mannheim würden auf absehbare Zeit riesige, bisher militärisch genutzte Flächen frei werden, welche größer als die Mannheimer Innenstadt sind.

Die Lösung war die Ausgliederung der Entwicklung in eine Gesellschaft, die dabei der Kontrolle der Stadt untersteht: Im März 2012 wurde die MWS Projektentwicklungsgesellschaft gegründet, die ihre wichtigste Aufgabe bereits im Namen trägt: Mannheimer Wohn- und Stadtentwicklung. Die MWSP ist eine Tochter der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt Mannheim und gehört zur GBG Unternehmensgruppe.

Die MWSP ist die treibende Kraft, die für und im Auftrag der Stadt lebenswerte Quartiere und Stadtteile entwickelt. Dafür kauft sie von der BImA die frei gewordenen Flächen und entwirft Nutzungspläne, investiert in die Infrastruktur und kümmert sich um die Vermarktung an einzelne Investoren. Wirtschaftliches Ziel: die schwarze Null. Die Konversion soll den kommunalen Haushalt – und damit den Steuerzahler – nicht belasten, der Verkauf der Flächen auch kein Preistreiber für die Immobilienwirtschaft sein. Deshalb erfolgt die Vergabe mit wenigen

Ausnahmen zum am Bodenwert orientierten Festpreis. Den Zuschlag erhält das beste Konzept für den jeweiligen Standort.

Welche Rolle hatte die Tom Bock Group?

Im Fall TURLEY kam hier die Tom Bock Group (TBG) ins Spiel. Der Investor überzeugte mit einem vergleichbaren, erfolgreich umgesetzten Projekt in Frankfurt, sowie der Bereitschaft, auf die Visionen und Pläne der Stadt und der im Weißbuch gesammelten Ideen der Bürgerschaft einzugehen. TURLEY war als hochwertiges, urbanes Quartier angedacht, in dem innovative, soziale und inklusive Wohnformen nebeneinander Platz finden.

Mit dem Verkauf an die TBG konnte die MWSP die Hälfte der notwendigen Investitionssumme für TURLEY auf einen Schlag refinanzieren, was auch eine wichtige Basis war, um bei der Vergabe von Grundstücken an selbstverwaltete Initiativen zu einem Konsens zu kommen. Vor dem Verkauf an die TBG wurden alle üblichen finanziellen Sicherheiten auch bei Dritten abgefragt, alle Zahlungen entsprachen den Vorgaben, etwaige Verbindungen ins Ausland, über die aktuell berichtet wird, waren an keiner Stelle ersichtlich. Kurzum: Es gab zum damaligen Zeitpunkt keine Hinweise darauf, dass die Tom Bock Group in eine wirtschaftliche Schieflage geraten könnte.

Warum nach der konstruktiven Anfangszeit und im Gegensatz zur sonst florierenden Entwicklung auf TURLEY die Projekte der TBG ins Stocken gerieten, entzieht sich der Kenntnis der MWSP. Bis Mitte 2017 waren bis dahin auftretende Verzögerungen zumeist aus der Sache nachvollziehbar und unterschiedlichen Aspekten geschuldet, im Verlauf stellte sich das anders dar. Es folgten zahlreiche Gespräche, 2019 hat die MWSP aus der Entwicklung dann die rechtlich weitestmöglichen Konsequenzen gezogen und ist von allen Verträgen mit der Tom Bock Gruppe zurückgetreten.

Seitdem läuft ein juristisches Verfahren. Bezüglich eines Rücktritts auf TURLEY liegt mittlerweile ein die Position der MWSP bestätigendes erstinstanzliches Urteil vor. Das ist jedoch durch eingelegte Berufungen kein rechtskräftiges Urteil.

Die Verzögerungen, die durch die Tom-Bock-Gruppe bei der Entwicklung in einem Teil des historischen Teils von TURLEY eingetreten sind, bedauert die MWSP. Die MWSP hat neben den rechtlichen Schritten auch ihr Handeln angepasst. Auf den weiteren, deutlich größeren Konversionsflächen wird nicht mehr in der gleichen Form mit Ankerinvestoren zusammengearbeitet, sondern mit mehreren Investoren, um etwaige Risiken zu streuen. Ein Vorgehen, dass durch das deutlich gewachsene Interesse von Investoren und der Marktlage so erst in den vergangenen Jahren möglich wurde.

Zudem ist der Blick auf das gesamte Quartier TURLEY wesentlich: Neun weitere Investoren haben ihre Objekte bereits realisiert. Darunter auch das Quartier HOMERUN der Deutschen Wohnwerte, welches allein 202 Wohneinheiten aufweist. Zudem sind die Baufelder IV und V durch Fortoon Development in der Realisierung. In Kürze werden die ersten Gebäude auf Baufeld V bezogen, konkret sind das 70 Mietwohnungen und 8 Büro-/Ladeneinheiten. Auch der Hochbau auf Baufeld IV läuft auf Hochtouren. Hier wurde im Sommer Richtfest gefeiert. Auf diesen Baufeldern entstehen mehr Wohnungen und ein breiteres Angebot, als ursprünglich geplant war. TURLEY ist trotz den Verzögerungen in der historischen Mitte ein lebendiges Quartier und für viele Menschen längst ihre Heimat.

Wie ist der Stand der gesamten Konversion?

Die Mannheimer Konversion, also die Umwandlung von militärischem Gelände zu neuen Stadtteilen zum Wohnen, Leben und Arbeiten ist eine Erfolgsgeschichte. Seit 2012 sind an der Entwicklung von TURLEY,

FRANKLIN, TAYLOR und SPINELLI knapp 200 Investoren beteiligt, darunter genauso überregionale wie regionale Immobilienentwickler, lokale Wohngruppen, Genossenschaften oder die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GBG.

Rund 6.020 Menschen leben derzeit in den neuen Mannheimer Stadtquartieren, später werden es rund 16.000 sein. Dabei ist es bis zum heutigen Tage gelungen, die von der Mannheimer Kommunalpolitik eingeforderte „schwarze Null“ zu erreichen: Die Einnahmen über die Grundstücksverkäufe decken die nachhaltige Entwicklung der Flächen.

Auch die ganze Stadt profitiert von der Entwicklung: Mannheim wächst durch die neuen Quartiere, es gibt zahlreiche zusätzliche Wohnangebote, um den über eine lange Zeit beklagten Wegzug über die Stadtgrenzen zu bremsen. Dafür entstehen Wohnungen in allen Segmenten, von Einfamilienhäusern über Eigentums- und Mietwohnungen, Wohngruppen und alternative Wohnformen bis hin zu gefördertem Wohnungsneubau mit gedeckelten Mieten. Und auch die Freiräume hat die MWSP im Fokus. Im Rahmen der Konversion entstehen rund 122 ha grüne Freiräume und damit ein hoher Freizeit- und Naherholungswert für die neue und bestehende Mannheimer Bevölkerung.

Über die GBG Unternehmensgruppe

Zur GBG Unternehmensgruppe zählen die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft und ihre Tochtergesellschaften MWS Projektentwicklungsgesellschaft, BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, ServiceHaus GmbH, Altenpflegeheime Mannheim GmbH (APH) und Facility Management Dienstleistungen GmbH (FMD). Die kommunale Unternehmensgruppe

gehört zu 100 Prozent der Stadt Mannheim. Zur ServiceHaus wiederum gehören die beiden Tochterunternehmen CHANCE gGmbH und seit April 2020 die Markthaus Mannheim gGmbH.

Kontakt:

GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Unternehmenskommunikation
Heiko Brohm
Leoniweg 2, 68167 Mannheim
Tel.: 0621 / 30 96 389
E-Mail: heiko.brohm@gbg-mannheim.de