



# qualitalk

Informationen aus Technik und Gesellschaft

Oktober 2015  
Internet-Version  
ISSN 1615-9667  
16. Jahrgang  
56. Ausgabe

Druck-Version  
ISSN 1435-1641  
21. Jahrgang  
72. Ausgabe

Migranten, Asylanten, Flüchtlinge aus Afghanistan, aus dem Nahen Osten, aus Afrika und vom Balkan..., sie strömten im Herbst 2015 in die Bundesrepublik Deutschland. Ob mehr als eine Million Menschen kamen, war den Kommunen egal, wenn sie schon mit der Unterbringung einiger hundert Gestrandeter überfordert waren. Die Situation auf lokaler Ebene um eine geplante Flüchtlingsunterkunft zeigt Ihnen

*Oliver Schuster*

Seite 2

## Konversion

Der Preis der Entspannung  
sind Leerstände

Weniger Truppen  
in Europa

Seite 3  
Flüchtlingsunterkunft  
im Villengebiet

Seite 4  
Kosten, Folgekosten

Seite 5  
Aufklärung zum Baurecht

Impressum



**Housing Area Finther Landstrasse:** Viel Freifläche und ein alter Baumbestand machte das Wohngebiet der amerikanischen Streitkräfte für die Anwohner zu einem Naherholungsgebiet. Kinder fanden auf dem Spielplatz Abwechslung und Austausch mit amerikanischen Spielgefährten.

## Konversion

Der Preis der  
Entspannung sind  
Leerstände



*Es war einmal ...  
deutsche Kinder auf dem  
amerikanischen Spielplatz*



**Wohnungseerstand:** Die letzten Zivilangestellten der US Army Europe sind im März 2015 weggezogen. Schon ein halbes Jahr ist die leerstehende Housing Area an der Finther Landstraße in Mainz-Gonsenheim abgeriegelt.

Konversion heißt das Zauberwort, das die Leere nach dem Abzug der Militärs strukturieren soll. Vielerorts stehen Kasernen und Wohnanlagen verlassen herum, deren sinnvolle Einbindung und Nutzung noch vor kurzem strittig war. Insbesondere die US-Streitkräfte hinterließen große, autarke Wohngebiete, wie die Patrick-Henry-Village in Heidelberg für Militär- und Zivilangestellte des Hauptquartiers der US Army Europe (USAREUR). Ein Areal, so groß wie die Heidelberger Altstadt, wurde 1952 bebaut. In Spitzenzeiten lebten 16 000 Amerikaner hier. Noch im Jahr 2002 gab es Pläne, die Patrick-Henry-Village zu erweitern. Dieses Ansinnen stieß bei der Stadt Heidelberg und dem Land Baden-Württemberg auf Ablehnung.

### Weniger Truppen in Europa

Ob die Parole *Ami go home* wirkte? Zwar gingen die Amerikaner nicht komplett nach Hause, aber sie verringerten die Militärpräsenz in Europa

drastisch: weg von träger Panzereinheit – hin zur raschen Eingreiftruppe war die neue Strategie nach dem Fall des Eisernen Vorhangs. Bald darauf entstanden Pläne, das Hauptquartier von Heidelberg nach Wiesbaden zu verlegen. Die Patrick-Henry-Village wurde geräumt; seit September 2013 ist dort eine Geisterstadt – bis die Flüchtlinge kamen.

Jetzt beginnen die Umbaumaßnahmen für ein Registrierungs-zentrum, das etwa drei Viertel der Erstaufnahme-Flüchtlinge dieses Bundeslandes erfassen und zeitweilig beherbergen soll. Mehr Personal und bessere Ausstattung sollen einen raschen Durchlauf in der Patrick-Henry-Village (PHV) gewährleisten. Noch hapert es an dem sogenannten PHV-Drehkreuz; denn jedwede organisatorische Verbesserung wird von einer noch größeren Zahl von Neuankömmlingen zunichte gemacht.

Mit der Verlegung des Hauptquartiers der US Army Europe nach Wiesbaden wurden auch Liegen-

schaften in Mainz frei. Die kleinste Wohnanlage ist die HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE, idyllisch in einem Kiefernwald am westlichen Rand der Stadt gelegen. Hier lebten hauptsächlich die Offiziere mit ihren Familien. Die hochrangige Präsenz war früher deutlich zu sehen an den großen, fantasievoll gestalteten Schildern mit Dienstgrad und Namen im Vorgarten. Unter anderem lebten hier General Norman Schwarzkopf, der den Golfkrieg befehligte, und Alexander Haig, NATO-Oberbefehlshaber in Europa. Aus Furcht vor Anschlägen und Entführungen verschwanden die Namen; das Gebiet wurde eingezäunt und scharf bewacht.

Die letzten Bewohner der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE, waren Zivilangestellte des Hauptquartiers auf der anderen Rheinseite in Erbenheim, eine viertel Stunde Autofahrt entfernt. Die U.S. ARMY GARRISON WIESBADEN ließ als Ersatz dort ganz massiert Wohnungen für 1700 Familien errichten und hat weitere 1900 Wohnungen zusätzlich angemietet. Im Frühjahr 2015 wurde die HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE geräumt, zugesperrt und sich selbst überlassen – bis die Flüchtlinge kamen.

### Flüchtlingsunterkunft im Villengebiet

Welch ein Schock für die Anwohner! Die Stadt Mainz bot zur Beruhigung zu einem Bürgergespräch an. Der Ort hätte nicht passender sein können, um die Enge in den Flüchtlingsunterkünften hautnah zu spüren. In dem muffigen Bierkeller der Turngemeinde 1860 Gonsenheim drängten sich mehr Anwohner als erwartet. Die Stimmung war eher gereizt, denn Kurt Merkator (SPD), Dezernent für Soziales, Kin-

der, Jugend, Schule und Gesundheit, stellte gleich zu Anfang klar: »Wir sind nicht hier um zu diskutieren, wie man diese Unterkunft verhindern kann. Wir wollen sehen, wie wir ein friedliches Miteinander schaffen können.«

Nun ist es wohl nicht so, dass die Wohnungen in der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE einfach von Flüchtlingen bezogen werden könnten,



obwohl die Amerikaner sie in einem Top-Zustand hinterließen. Nein, sie müssen erst für die Bedürfnisse der Flüchtlinge umgebaut werden. In den fünf Mehrfamilienhäusern im westlichen Teil sollen die großzügigen Wohnungen (120 bis 140 Quadratmeter) in kleine Zimmer unterteilt werden. Gemeinschaftsräume und -küchen werden eingerichtet. Zusätzlich werden Container mit sanitären Anlagen aufgestellt – Kostenpunkt 1,3 Millionen Euro.

Ob der Umbau denn nötig wäre, fragte die Gonsenheimer Ortsvorste-

**Bedrückend** war die Atmosphäre in dem viel zu kleinen Bierkeller der Turngemeinde Gonsenheim bei der Bürgerinformation am 29. September 2015.

herin Sabine Flegel (CDU). Der jetzige Zustand wäre doch für Großfamilien gut geeignet. Das sei nicht der Plan, Familien dauerhaft anzusiedeln. Außerdem seien die Unterzubringenden zu achtzig Prozent junge Männer, die allein geflohen seien. Daher werde die HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE nur eine Zwischenstation für diese Gruppe von Asylsuchenden sein, antwortete Sozialdezernent Kurt Merkator. Durch den Umbau könne man 300 Personen unterbringen, im Durchschnitt würden auf der Fläche einer früheren amerikanischen Wohnung dann drei- bis viermal mehr Personen

LANDSTRASSE ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), der alle Liegenschaften mit militärischem Bezug im Rahmen des NATO-Truppenstatuts unterstehen. Die BImA überlässt die Flüchtlingsunterkunft der Stadt Mainz fünf Jahre mietfrei, kommt aber nicht für den Umbau und die laufenden Betriebskosten auf.

Ob die weitläufige Anlage mit dem alten Baumbestand gärtnerisch weiterhin gepflegt werde, wollte ein Bürger wissen. Würde der Spielplatz mit der Grillhütte erhalten werden und könnte man das eingezäunte Gelände auch wieder frei betreten, fragten andere.

**Bürgerinformation** mit Franz Ringhoffer, Wohnbau Mainz GmbH, Sabine Flegel, Ortsvorsteherin von Gonsenheim, Sozialdezernent Kurt Merkator und Behrouz Asadi vom Malteser Hilfsdienst, Leiter der Migrationsbetreuung (v.l.).



leben als bisher. Diese Vervielfachung beunruhigte einige Anwohner. Ihre Sorge um die knappen Parkplätze auf den engen Ortsstraßen dürfte vorerst wohl gegenstandslos sein.

#### **Kosten, Folgekosten**

Für den Umbau und die Bewirtschaftung ist die städtische Wohnbau Mainz GmbH zuständig, deren Aufsichtsratsvorsitzender Sozialdezernent Kurt Merkator ist. Eigentümerin der HOUSING AREA FINTHER

Aus Sicht der Stadtverwaltung sind diese Fragen die geringsten Sorgen. Entsprechend vage waren daher auch die Antworten vom Sozialdezernenten.

Der Umbau an den fünf Häusern zur Aufnahme von Flüchtlingen wäre am 1. Dezember 2015 abgeschlossen, sagte Franz Ringhoffer, Geschäftsführer Wohnbau Mainz GmbH. Die Bevölkerung werde vor dem Bezug Gelegenheit haben, die Flüchtlingsunterkunft zu besichtigen und mit den Betreuern zu sprechen. Damit

will die Stadt zeigen: Hier wird kein Steuergeld verschwendet. Gleichzeitig könnten Ängste abgebaut und Eltern ermutigt werden, mit ihren kleinen Kindern wieder zum Spielplatz zu kommen – trotz der 300 Flüchtlinge.

### Filetstück für Investoren

Die übrigen sechs Mehrfamilienhäuser sollen nach einer »Pinsel-Renovierung« an Bundesbedienstete vermietet werden. Angestrebt ist eine Belegung zeitgleich mit dem Einzug der Flüchtlinge. Man erwartet, dadurch Hausbesetzungen oder Vandalismus an leerstehenden Immobilien zu verhindern. Damit wäre das Areal weitgehend bewohnt und kein Migranten-Ghetto.

Für die Einfamilienhäuser und die Generalsvilla wird ein Investor gesucht. Die Bebauung müsste dem bestehenden Umfeld angepasst sein, also würde eine lockere, zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben. Im Ortsbeirat von Gonsenheim war die CDU-Fraktion dahingehend bereits aktiv; sie hat ihren Antrag für Erhaltungssatzung (nach § 172 BauGB) der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE mit sechs zu fünf Stimmen durchgesetzt. Man darf gespannt sein, was die SPD-geführte Stadt Mainz mit diesem Votum macht. □

### Aufklärung zum Baurecht

Die Skepsis zur Erhaltung des baulichen Charakters der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE brachte Prof. Ernst-Rainer Hönes zum Ausdruck. Eigenhändig verteilte der Experte für städtebaulichen Denkmalschutz in der Nachbarschaft der Finther Landstraße Informationsschreiben. Traf er bei seiner Verteilaktion jemanden an, erläuterte er bereitwillig die gesetzlichen Hintergründe und die



rechtlichen Möglichkeiten, die sich mit der Erhaltungssatzung für die Bürger der Ortsgemeinde ergäben.

Prof. Hönes schrieb unter anderem: »Gonsenheim wird nicht nur von herausragenden Gebäuden wie dem Renaissance-Rathaus von 1615 geprägt, sondern auch von Villen aus der Gründerzeit und Bürgerhäusern unweit des weitläufigen Areals der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE. Ab 1950 nahmen die Amerikaner als alliierte Besatzungstruppen den dazu benötigten Boden von Gonsenheimer Bürgern, teils im Wege einer förmlichen Requisition, teils durch (späteren) Ankauf, in Anspruch. Also ging es um ein alliiertes Bauprogramm nach amerikanischen Baunormen, das Freiflächen vorsah, die weit über das hinausgingen, was nach den deutschen Gesetzen hierfür vorgesehen war.«

Daher gäbe es auch keinen Bebauungsplan, auf dessen Einhaltung man sich nun berufen könne, hat Prof. Hönes herausgefunden und schreibt weiter: »Es geht bei der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE somit aktuell

**Yellow Bag Enclosure in der Housing Area** ist die Perfektion der deutschen Mülltrennung.

Die gelben Säcke für Plastikabfall sind mit Netzen sturmsicher geschützt und können nicht so leicht von Füchsen und Krähen aufgerissen werden.



**Das Filetstück** um die *Generalsvilla* grenzt linkerhand an die *Max-Planck-Straße*.

\*) Bis zum 31. Dezember 2019 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

(aus Bundesgesetzblatt Jg. 2014 Teil I Nr. 53, ausgegeben zu Bonn am 25. November 2014)

nicht nur um Flüchtlinge, sondern auch um ein Zeugnis der damals in schwerer Zeit gewachsenen und heute noch ebenso wichtigen deutsch-amerikanischen Freundschaft. Also sprechen auch geschichtliche Gründe dafür (...) Nachdem nun ein Beschluss der Ortsgemeinde Gonsenheim vorliegt, das baukulturell und städtebaulich bedeutende Gelände durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zu schützen, sollte sich auch die Landeshauptstadt Mainz dem Anliegen nicht verschließen.«

Der amerikanische Stil der der HOUSING AREA FINTHER LANDSTRASSE ist nun jedoch zusätzlich durch das Gesetz über Maßnahmen im Bau-

planungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen \*) gefährdet. Denn das Gesetz billigt aufgrund der prekären Flüchtlingssituation, zunächst auf fünf Jahre befristet, geringere Standards im Baurecht.

Prof. Hönes bemängelte, dass bei der Bürgerversammlung nicht zur Sprache kam, ob die Stadtverwaltung diese Lockerung des Baurechts für dieses Areal nutzen könnte. Mit höherer Verdichtung könnte sie dann ein einträglicheres Wohnkonzept umsetzen. □

## Impressum



**Chris Schuth**

Foto: [www.martina-pipprich.de](http://www.martina-pipprich.de)

**qualitalk** wird herausgegeben von  
Chris Schuth | Max-Planck-Straße 45  
55124 Mainz | Deutschland  
Telefon (+49) 06131 - 476466

[www.chris-schuth.de](http://www.chris-schuth.de)  
mail (schnabel-a) [chris-schuth.de](mailto:chris-schuth.de)

Ausgabe: Oktober 2015  
erscheint viermal pro Jahr.  
Fotos: eigene, wenn nicht anders erwähnt.

ISSN 1615-9667 [Internet]  
ISSN 1435-1641 [gedruckte Ausgabe]  
Lektorat: Dr. Hinrich Hinrichs.

**qualitalk** wird registrierten Lesern per E-Mail angekündigt und kann dann als pdf-Dokument von der Internetseite [www.chris-schuth.de/qtalk\\_72.pdf](http://www.chris-schuth.de/qtalk_72.pdf) herunter geladen werden.

Interessenten ohne Internetzugang erhalten **qualitalk** per Post (snail mail).

English translation also available:  
[www.chris-schuth.de/qtalk\\_72\\_en.pdf](http://www.chris-schuth.de/qtalk_72_en.pdf)

© Chris Schuth