

Die ersten Verträge sind bereits abgeschlossen

Böblingen/Sindelfingen - Nach 50 Jahren erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich präsentiert sich das Flugfeld, das als neues Stadtviertel zwischen A 81 und Bahnhof Böblingen entsteht. Die Verhandlungen des Zweckverbands über Grundstücksverkäufe gehen derzeit dem Plan voraus, ein Investor hat bereits mit dem Bau begonnen.

VON ANDREAS FISCHER

Eine der schwierigsten Aufgaben auf dem Flugfeld ist schon erledigt. Seit 2005 gilt das Gelände offiziell als kampfmittelfrei. "Wir haben ungefähr zehn Tonnen Munition und Kampfmittel herausgeholt", erklärt Olaf Scholz, Geschäftsführer des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, der das Gelände vermarktet. Teilweise wurden die Bodenschichten dafür in Tiefen von bis zu fünf Meter untersucht. Im gleichen Jahr haben die Erschließungsarbeiten angefangen. Das Flugfeld wurde seither mit der notwendigen Infrastruktur versehen: Straßen, Kanalisation, Wasser, Energieversorgung. 80 Hektar umfasst das Gelände insgesamt, 45 Hektar konnte der Zweckverband Flugfeld im Juli der Öffentlichkeit übergeben. Gebaut wird zwar noch nicht viel. Aber "wir wollen unsere Kundschaft und die Bevölkerung auf das Gelände bringen", sagt Scholz.

Für den Straßenverkehr ist das schon offensichtlich. Die Verbindung zwischen der Wolfgang-Brumme-Allee und der Calwer Straße über das Flugfeld entlastet derzeit die Talstraße, an der neben dem Bahnhof der neue Busbahnhof entsteht und die deshalb zum größeren Teil gesperrt ist. Die 45 Hektar entsprechen den ersten beiden Bauphasen, die sich südöstlich entlang des Bahnhofs und nördlich entlang der Autobahn bis zur jetzigen Autobahnausfahrt befinden. "Um den Markt so breit wie möglich zu treffen und so viele Nutzungsmöglichkeiten wie möglich anzubieten", erklärt Scholz die Reihenfolge der Abschnitte. Auf den Flächen der ersten beiden Phasen seien nämlich alle Nutzungsarten schon vorhanden. Zwischen den denkmalgeschützten Hallen und dem Bahnhof ist so ein Sondergebiet ausgewiesen. Die südliche Fläche ist ein Mischgebiet, auf dem vor allem Wohngebiete entstehen sollen. Das Gewerbegebiet Nord schließlich ist ganz für Dienstleistungen und Produktion reserviert.

Die Verteilung der Nutzungen stützt sich darauf, was Böblingen und Sindelfingen für die weitere Stadtentwicklung als notwendig erachtet haben. "Die Städte haben so gut wie keine eigenen größeren Gewerbeflächen mehr", sagt Scholz, der Wohnungsmarkt stehe unter Druck. Weil die ehemaligen Flughallen unter Denkmalschutz stünden, sei dort zudem nur ein Sondergebiet in Frage gekommen. 2008 soll mit dem Bau des Sees begonnen werden, verbunden mit dem Startschuss für die dritte und vierte Phase, sobald der See im Jahr 2010 fertiggestellt sein soll. Bis dahin will der Zweckverband möglichst viele Grundstücke an den Mann gebracht haben. Die Zeichen dafür stehen gut. "Wir sind in einem Vermarktungsstand, in dem wir schon Verträge abgeschlossen haben", erklärt Scholz.

So gibt es mittlerweile eine Reihe von Grundstücken, die bereits verkauft sind, darunter etwa für das Spiel- und Wissenschaftszentrum, das derzeit am Westrand des Flugfeldes entsteht, oder die Hallen. Große Flächen sind in der Zwischenzeit fest reserviert, für eine Fläche in der künftigen Parkstadt gibt es "sehr ernsthafte Interessentengespräche mit einer Privatschule". Die Flächen der ersten beiden Phasen sind damit zum größeren Teil verplant. "Alles innerhalb kürzester Zeit", sagt Scholz, "das gibt uns Mut und Zuversicht, dass wir die zeitlichen Vorstellungen verwirklichen können". Momentan sei der Zweckverband sogar ein bisschen vor dem Plan.

Die jüngste Kritik aus dem Planungsausschuss der Regionalversammlung, die die 44 000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche auf dem gesamten Flugfeld als "unzulässige Agglomeration" ansieht, soll daran nichts ändern. "Wir bieten Handel nicht großflächig an", wehrt sich Scholz, es seien keine für die Innenstädte relevanten Ansiedlungen zugelassen worden. Im Gegenteil gebe es Anfragen von Geschäften, die neue Themen mitbringen wollten, aber "selbst diese Geschäfte würden nur kleinflächig betrieben". Die Allee nördlich des Sees gilt als Mischgebiet, und eigentlich könnten zwischen Straße und See im Erdgeschoss ebenfalls Wohnungen entstehen. Denn "im Erdgeschoss ist grundsätzlich nicht innenstadt-relevanter Handel zugelassen", sagt Scholz. Nur sei es für einen Investor dort auch schwierig, bei 40 000 prognostizierten Autos am Tag das Erdgeschoss als Wohnungen zu vermarkten.

Umweltbelange spielen auf dem Gelände ebenso eine wichtige Rolle. "Wir sind beispielhaft für eine Revitalisierung von Brachflächen", meint Scholz, "wir schonen den Landschaftsverbrauch". Die städtebauliche Struktur des Flugfelds richtet sich so auch nach den Luftströmungen aus, die dort von Westen nach Osten fließen, Querbauungen sind dort ausgeschlossen. Im Ausgleich für die Bebauung des Flugfelds erhalten Böblingen und Sindelfingen an verschiedenen Stellen eine ökologische Aufwertung. Zwei Projekte machen dieses Jahr den Anfang, in Böblingen der Zimmerschlagweiher und der Wasserberggraben, in Sindelfingen der Bleichgraben.

"Solche Flächen sind Ausnahme"

Böblingen - Visionen, so ist es auf der Publikation des Zweckverbandes, dem "Flugfeldmagazin" nachzulesen, spielen bei der Planung des Flugfeldes eine wichtige Rolle. Wie die erhoffte Zukunft aussehen soll, darüber spricht Olaf Scholz im "Gäubote"-Interview.

VON ANDREAS FISCHER

Gäubote: Herr Scholz, wann wird das Flugfeld komplett fertig sein?

Olaf Scholz: "Die Geschäftsplanung läuft 20 Jahre. Ich denke, dass wir bis 2015/2020 mit dem überwiegenden Teil fertig sind. Das hängt auch zusammen mit der Frage, wie sich die wirtschaftliche Situation in den nächsten Jahren entwickelt."

Eine optimistische Schätzung?

"Das ist eine realistische Schätzung. Sie basiert auf Erfahrungen aus vergleichbaren Projektentwicklungen und auf Marktanalysen. Einen längeren Zeitraum als fünf Jahre kann man aber nur mit erheblichen Unsicherheiten betrachten."

Welche langfristigen Auswirkungen erwarten Sie?

"Ziel ist es, ein hochwertiges Areal zu entwickeln, wo familienfreundliches Arbeiten, Wohnen und Freizeit in engem Zusammenhang bei kurzen Wegen stattfinden können. Gleichzeitig wollen wir zukunftsgerechte Arbeitsplätze schaffen. Das Potenzial ist aber nicht so groß, dass Abwanderungen stattfinden. Es wird aber sicher einen Ausgleich von Firmen und Menschen zwischen den Städten und dem Flugfeld geben. Wir verhindern auch, dass Unternehmen weggehen."

Wer profitiert?

"Profitieren werden vor allem beide Städte. Solche Flächen in einer Hand stellen in der gesamten Region Stuttgart die Ausnahme dar."

Wie viele Arbeitsplätze werden auf dem Flugfeld entstehen?

"5 000 bis 10 000. Das hängt davon ab, ob die Bürohochhäuser im Nordosten kommen. Denn wenn flachere Häuser kommen, dann werden es weniger Arbeitsplätze sein. Dazu werden sich etwa 3 000 Menschen in den Wohnungen ansiedeln. Der Markt wird zeigen, ob das möglich ist."

Bis zu 500 Euro pro m²

Böblingen - Die erste Phase der Projektentwicklung umfasst die Fläche ganz im Osten des Areals entlang der Gleisflächen des Bahnhofs und die Hallen. In den denkmalgeschützten Hallen entsteht das Meilenwerk des Investors PS-Kultur, das nicht einfach nur ein Oldtimer-Museum sein, sondern auch Spezialfirmen, Werkstätten und einen Automobilclub beherbergen soll.

VON ANDREAS FISCHER

Südwestlich davon ist ein Vier-Sterne-Hotel geplant. In der südlichen Ecke des Stücks soll ein Kompetenz- und Technologiezentrum entstehen, das High-Tech-Initiativen aus den Bereichen Automotive, Luft- und Raumfahrt und Materialanalytik vereinen will. Die etwa 10 000 Quadratmeter Nutzungsfläche des Zentrums sollen nach den Vorstellungen des Zweckverbandes "ein Nukleus für weitere ähnliche Nutzungen" im Gebiet nordöstlich davon sein. Die Parkstadt, die südlich an die Calwer Straße und das Bahnhofsgelände anschließt, dient vor allem dem Wohnen. Dienstleistung soll dort aber auch ihren Platz haben. Ein medizinisches Dienstleistungszentrum soll an der Konrad-Zuse-Straße entstehen, daneben Wohneinrichtungen mit Dienstleistungen für Senioren. Auf einem Teil der Parkstadtfläche wollen das Siedlungswerk und die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Baden-Württemberg (GWG) spätestens im Frühjahr 2008 mit dem Bau von Wohnungen beginnen. Bis jetzt reservierte Flächen sollen in der Regel ab 2008 oder 2009 bebaut werden.

Das Gewerbegebiet Nord, das wegen des Autobahnwalls den Namen "Am Wall" trägt, ist wie die Parkstadt Teil der zweiten Phase. Das Spiele- und Wissenschaftszentrum des Investors Alexandria Immobilien im Westen ist das erste neue Gebäude, das auf dem Flugfeld gebaut wird. Im Osten des Wall-Gebiets hat sich eine große Investorengruppe, die ihren Namen noch nicht öffentlich bekannt gibt, als "Nutzer im automobilnahen Bereich" drei große Grundstücke reserviert.

Das Gewerbegebiet Süd soll erst später in der dritten Phase ab 2012 zusammen mit dem Wohn- und Dienstleistungstreifen entlang des Sees aufgesiedelt werden. Dennoch ist ein Grundstück ganz im Westen

des Gebiets schon verkauft. Das Sindelfinger Unternehmen Plana Küchenland möchte aus Platzgründen umziehen und dort seine Zentrale mit Ausstellungs- und Verwaltungsflächen errichten.

Zur vierten Phase ab 2018 gehören eine kleine Ecke südlich der Parkstadt, vor allem aber der Nordosten, der einmal Verwaltung und Dienstleistung beherbergen soll und der momentan teilweise noch vom Autobahnanschluss Richtung Stuttgart bedeckt wird. Der neue Autobahnanschluss soll laut Plan nach Westen wandern, wobei die gesamte Bebauung dort vom Ausbau der Autobahn abhängt. Nach den aktuellen Planungen sollen in diesem Gebiet Bürohochhäuser entstehen.

Etwa 200 Euro pro Quadratmeter musste der Zweckverband für die Erschließung ausgeben. Dafür sollen beim Flächenverkauf aber auch 225 bis 250 Euro pro Quadratmeter herauskommen, in Wohngebieten sogar bis zu 500 Euro pro Quadratmeter. Die Städte sollen davon langfristig profitieren, denn "der Geschäftsplan weist nach 20 Jahren immer noch einen Abmangel auf", so Geschäftsführer Olaf Scholz.

Gäubote, 23. August 2007