

## **FRANKLIN - EIN RUNDGANG ZWISCHEN ROHBAUTEN, SCHUTTHÜGELN UND BEREITS BEZOGENEN GEBÄUDEN**

# Der neue Stadtteil für fast 10 000 Menschen

Die Fläche ist dreieinhalb Mal so groß wie der Luisenpark: Das Benjamin Franklin Village im Nordosten Mannheims war einmal Europas größtes Wohngebiet von US-Soldaten und ihren Familien. Seit dem Abzug der Amerikaner entsteht dort ein neuer Stadtteil für knapp 10 000 Menschen, der die unterschiedlichsten Wohnformen bieten soll. Ein Blick auf die fünf Teilflächen von Franklin mit der Frage: Was hat sich bereits getan – und was ist in diesem Jahr alles geplant?

### 1 Columbus-Quartier

Es ist der Teil von Franklin, den die meisten Mannheimer kennen dürften – weil er direkt an der B 38 liegt. Die hellbraunen früheren Soldaten-Wohngebäude sind von der Straße aus gut zu sehen. Als im Spätsommer 2015 Tausende Flüchtlinge nach Mannheim kamen, wurden sie zunächst in diesen Häusern untergebracht. Als letzter Teil von Franklin ist das Columbus-Quartier erst vor wenigen Tagen vom Bund an die Stadt übergeben worden. Auf der 25 Hektar großen Fläche soll ein Gewerbegebiet entstehen, das neben Platz für Firmen auch Grünflächen und damit eine „hohe Aufenthaltsqualität“ besitzt, wie Achim Judt, der Geschäftsführer der städtischen Projektentwicklungsgesellschaft MWSP, erklärt. Unter anderem wollen dort Segmüller ein Möbelhaus und Bauhaus einen Baumarkt errichten, die Adler planen ein Trainingszentrum für ihren Nachwuchs. Der größte Teil der bestehenden Gebäude wird deshalb in den kommenden Monaten abgerissen.

### 2 Funari

Wohnen und Gewerbe – diese Mischung ist auf Funari im Südwesten des Franklin-Geländes geplant. Hier gab es Ende vergangenen Jahres den Spatenstich für ein großes Gesundheitszentrum. Die beiden Orthopäden Thomas Rupp und Olaf Jacobsen lassen für 13 Millionen Euro ein Gebäude errichten, in dem neben ihrer Gemeinschaftspraxis samt Operationssälen auch andere Fachärzte sowie ein Pflegedienst, ein Sanitätshaus, eine Apotheke und – für die schon auf Franklin lebenden Bewohner enorm wichtig – ein Bäcker unterkommen sollen. Ende des Jahres sei das dreistöckige Gebäude den Planungen zufolge fertig, wie MWSP-Sprecherin Laura Todaro erklärt. Ein Herzstück von Funari soll eine Reihenhaussiedlung mit bunten Fassaden und gemeinsamen grünen Innenhöfen bilden, die der niederländische Architekt Winy Maas und der Wiesbadener Projektentwickler Traumhaus AG gemeinsam geplant haben. Wo später einmal Familien heimisch werden sollen, ist bisher allerdings noch eine große Brachfläche hinter einer rot-weißen Absperrkette. Der Bebauungsplan für diesen Bereich soll nach Angaben von Todaro „im Frühsommer“ beschlossen werden.

### 3 Franklin-Mitte

Rohbauten auf der einen, bewohnte Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite: Franklin-Mitte ist der Bereich, in dem aktuell am meisten passiert und auch schon passiert ist. Ende 2017 sind die ersten

Bewohner des neuen Stadtteils in die Mehrfamilienhäuser von Evohaus eingezogen, die ihre Energie mit Solarzellen selbst produzieren. Doch es gibt nicht nur Neubauten – manche Häuser wurden auch energetisch saniert und bieten Bewohnern ebenfalls seit rund einem Jahr ein Zuhause. Ein wichtiger Bestandteil von Franklin-Mitte soll das sein, was die Planer als „ganz besondere Stadtsilhouette“ bezeichnen: Vier charakteristische Hochhäuser, jeweils in der Form eines H, eines O, eines M und eines E. Ergibt das englische Wort „Home“, auf Deutsch: Zuhause. Das „H“ und das „E“ werden jeweils von der städtischen Wohnungsgesellschaft GBG gebaut, im Frühjahr 2020 werde es losgehen, so MWSP-Sprecherin Laura Todaro. Konkretisiert werden sollen in diesem Jahr auch die Planungen für den „Hügel“, der das Zentrum von Franklin-Mitte bilden soll: ein Gebäude in Hügelform mit begrünter Oberfläche. Dort sollen unter anderem ein Supermarkt sowie Arztpraxen unterkommen.

#### 4 Offizierssiedlung

Den Bereich im Nordwesten von Franklin sehen viele neben Sullivan als die vielleicht attraktivste Wohnlage auf dem ehemaligen US-Armeegelände. Unter großen Bäumen stehen hier am James-Monroe-Ring auf großen Grundstücken mit viel Rasenfläche die Häuser, in denen früher die Armeeführungskräfte mit ihren Familien wohnten. Die Offiziere in Doppelhäusern, die Generäle in neun freistehenden Villen. Knapp 60 Bestandshäuser sind unter Federführung des Investors Sahle inzwischen saniert und verkauft worden, sie haben neue Dächer, neue Fenster, und statt früher braun ist die Fassade jetzt weiß. Doch so weitläufig wie bislang wird es in der Offizierssiedlung nicht bleiben. Denn auf Teilflächen in der Siedlung baut Sahle knapp 220 neue Reihen- und Mehrfamilienhäuser in quaderförmiger Architektur, von einigen steht bereits der Rohbau. „Nachverdichtung“ nennen die Stadtplaner diese zusätzliche Bebauung, die in der politischen Debatte umstritten war. Es gab auch die Forderung, die Siedlung in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten, doch der Gemeinderat entschied anders. Die ersten Bewohner der Neubauten sollen laut MWSP noch in diesem Jahr einziehen.

#### 5 Sullivan

Die große Fläche im Nordosten von Franklin grenzt direkt an den Käfertaler Wald. Hier werden zum einen Gebäude erhalten und hochwertig saniert, daneben entstehen aber auch neue Häuser – beides plant zum Beispiel die Tom Bock Group, die auch auf dem Turley-Gelände in der Neckarstadt aktiv ist. In einem der U-förmigen, mehr als 80 Jahre alten Gebäude auf Sullivan ist außerdem ein gemeinschaftliches Wohnprojekt vorgesehen. Ein für die Stadtplanung wichtiger Punkt auf diesem Franklin-Teilbereich sind Grundstücke für den individuellen Bau von Einfamilienhäusern. Die insgesamt 64 Flächen sind zum großen Teil nach einem in Mannheim bis dahin einzigartigen Bieterverfahren verkauft worden, der Mindestbetrag lag bei 650 Euro pro Quadratmeter. Aktuell stünden noch Notartermine an, sagt MWSP-Sprecherin Laura Todaro. Die Übergabe der Grundstücke, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Sullivan und die Erschließung des Gebiets mit Straßen gehören für MWSP-Geschäftsführer Achim Judt zu den wichtigsten Vorhaben auf Franklin in diesem Jahr. Derzeit beherrschen Matsch und Schotterpisten das Bild, an vielen Stellen laufen Abrissarbeiten.

#### Schulen und Kitas

Ab dem kommenden Schuljahr wird es im neuen Stadtteil Franklin eine Grundschule geben, die zunächst mit zwei Klassen pro Stufe startet. Sie kommt in dem Flachdachbau der früheren Elementary School, also der Grundschule der Amerikaner, im Funari-Quartier unter. Für Instandsetzungsarbeiten fließen knapp 1,9 Millionen Euro in das Gebäude. Bis zum Schuljahr 2022/23 soll dann in diesem Bereich ein Neubau fertig sein. Schon seit September 2016 gibt es den Waldkinderkarten „Little

Franklin“ auf dem Gelände. Ein zweiter Kindergarten der evangelischen Kirche in Franklin-Mitte hat seit Jahresbeginn geöffnet. Bis 2025 – so der Plan – sind insgesamt zehn Krippengruppen für die Betreuung der Unter-Dreijährigen sowie zwölf Kindergartengruppen in dem neuen Stadtteil vorgesehen. In den nächsten Monaten werde auch der Sportplatz beim Zeitstromhaus saniert, so MWSP-Sprecherin Laura Todaro. Er bekomme unter anderem eine neue, blaue Tartanbahn. Auch der erste von sechs Themenspielflächen soll in diesem Jahr entstehen. Damit die Kinder so lange nicht ohne auskommen mussten, macht seit vergangenen Sommer ein mobiler Spielplatz auf dem Areal Station.

**ENTWICKLUNG - DAS MODELL ZEIGT, WIE DIE SIEDLUNG EINMAL AUSSEHEN SOLL, IHRE VERGANGENHEIT WIRD IN SCHUBLADEN GELAGERT – UND IN DER GEGENWART HERRSCHT JEDE MENGE BETRIEB**

## Auf der Jackson-Straße fährt schon der Bus



Blick nach vorne: Marvin Kuhn und Laura Todaro am Modell im öffentlich zugänglichen Zeitstromhaus an der Birkenauer Straße.

© Blüthner

Die Vergangenheit des Benjamin Franklin Village liegt in grauen Schubladen im Büro von Marvin Kuhn. Der gelernte Möbelschreiner, 40 Jahre alt und ziemlich groß, arbeitet für die städtische Projektentwicklungsgesellschaft MWSP als Hausmeister auf dem Gelände der früheren US-Wohnsiedlung in Mannheim-Käfertal. Seit dem Abzug der letzten Soldaten und ihrer Familien vor sechs Jahren entsteht dort ein neuer Stadtteil. Viele der alten Gebäude sind inzwischen abgerissen worden. Kuhn hat von jedem eine Plastiktüte mit Steinschutt aufgehoben, geordnet nach Hausnummer. Amerikanischen Soldaten, die bei einem Besuch vergeblich ihr früheres Wohngebäude gesucht hatten, habe er zumindest ein wenig Schutt als Andenken mitgeben können, erzählt Kuhn. „Die waren total gerührt.“

Die Zukunft ist ein paar Meter entfernt von Kuhns Büro im „Zeitstromhaus“ auf Franklin sehen. Dort steht ein Modell des neuen Stadtteils, vier Meter lang, drei Meter breit, mit vielen Häusern und vielen Bäumen. „So soll es 2025 aussehen“, erklärt MWSP-Sprecherin Laura Todaro. Fast 10 000 Menschen sollen hier leben, in Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, als Eigentümer oder zur Miete.

140 Hektar groß ist Franklin – das sind dreieinhalb Luisenparks. Der neue Stadtteil besteht aus fünf Bereichen: Franklin-Mitte, die früheren Kasernen Sullivan, Funari und Columbus sowie die Offizierssiedlung. Für alle gibt es verschiedene planerische Schwerpunkte. Und alle sind unterschiedlich weit gediehen, wie die Rundfahrt mit Kuhn und Todaro an diesem kalten Januartag zeigt. In Franklin-Mitte dominieren die von Kränen umstellten Rohbauten genauso das Bild wie bereits bezogene Mehrfamilienhäuser mit schön gestalteten Gärten. Dazu Reihen- und Doppelhäuser, in denen der Innenausbau läuft. Auf Sullivan dagegen türmt sich der Schutt abgerissener Gebäude, jeweils meterhohe Berge in unterschiedlicher Körnung. Ein Bagger und ein Radlader fressen sich während des Rundgangs gerade in die Wände der früheren Bank – auch sie muss weichen.

Die ersten Abrisse, die seien für ihn damals die markanteste Station gewesen beim Entstehen des neuen Stadtteils, erzählt Kuhn. Er ist selbst Sohn eines US-Soldaten, hat eine besondere Beziehung zu der Wohnsiedlung. Seine Mutter arbeitete als Zivilbeschäftigte auf Franklin, „ich bin als kleiner Junge viel hier rumgestromert“. Aber die Abrisse hätten auch deutlich gemacht, dass jetzt das Neue beginne.

„Aktuell wohnen auf Franklin knapp 700 Menschen, die ersten sind vor rund einem Jahr eingezogen“, sagt Todaro. „Ende 2019 werden es 1000 sein, Ende 2020 dann bereits 5000.“ Auf der Andrew-Jackson-Straße in Franklin-Mitte – die neuen Straßen sind zur Erinnerung nach amerikanischen Präsidenten und Soldaten benannt – kommt der Bus der Linie 67 entgegen, er fährt seit September und ist die erste Anbindung des neuen Stadtteils an öffentliche Verkehrsmittel, eine Straßenbahnlinie soll folgen. Klimaschonende Mobilität war den Franklin-Planern wichtig: So soll auf der Linie 67 ab April ein Elektrobus unterwegs sein, und schon heute können sich Bewohner gegen Geld Elektroautos und Elektroroller leihen. MWSP-Geschäftsführer Achim Judt sieht Franklin mit seinen vielen unterschiedlichen Wohnformen als „große Chance“ für die Entwicklung im Nordosten Mannheims. Und gleichzeitig als Projekt, „bei dem man viel ausprobieren kann“ – eben etwa neue Formen der Mobilität.

### Experten sehen Imagewandel

Für Projektentwickler ist der Stadtteil attraktiv, wie zum Beispiel Alexander Sander von der Traumhaus AG in Wiesbaden beim Gespräch am Telefon erklärt. „Wir sehen Mannheim als Standort, der sich vom Image her wandelt und immer breitere Zielgruppen anzieht.“ Hier wolle sein Unternehmen dabei sein, das vor allem jungen Familien den Weg von der Miete ins Eigenheim ebnen möchte – mit Angeboten „im niedrig- bis mittelpreisigen Segment“. In Franklin-Mitte hat die Traumhaus AG knapp 50 Doppel- und Reihenhäuser verkauft. Ein Reihemittelhaus – 140 Quadratmeter Wohnfläche, ohne Keller – kostete je nach Grundstücksgröße und Lage rund 295 000 Euro. Auch auf Funari will Traumhaus in einem mit dem Architekten Winy Maas gestalteten Bereich 120 Reihenhäuser bauen, in unterschiedlichen Preissegmenten. Rund ein Drittel davon gibt es ab 350 000 Euro. Die übrigen kosten bis zu 650 000 Euro, unter anderem weil sie besondere Fassaden oder Grundrisse haben. „Spätestens in der zweiten Jahreshälfte wollen wir mit dem Verkauf beginnen“, sagt Sander.