

MÄRKTE | 28.06.2019

Von **Volker Thies**

Großer Frankfurter Bogen kommt nicht überall gut an



In diesem Artikel:

Städte: Frankfurt am Main

Unternehmen: Nassauische Heimstätte, Rhein-Main-Verkehrsverbund

Organisationen: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), VdW Südwest, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Personen: Stefan Kornmann, Gerald Lipka, Axel Tausendpfund, Tarek Al-Wazir, Thomas Horn, Mike Josef, Ulrich Tichelmann, Paul-Gerhard Weiß, Knut Ringat

Immobilienart: Wohnen, Infrastruktur

Frankfurt kann den Bevölkerungszustrom alleine kaum noch verkraften. Einfach so ins Umland weiterbauen wird jedoch kaum eine Lösung sein.

Quelle: Fotolia.com, Urheber: lindarlichtwerk

Beim Kongress "FrankfurtRheinMain baut" waren die Pläne des hessischen Wirtschaftsministers zur Regionalentwicklung ein großes Thema. Begeisterung löste das Konzept allerdings nicht aus.

Unter dem Titel "Großer Frankfurter Bogen" hat Hessens Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (Grüne) ein Konzept zur Regionalentwicklung im Umland von Frankfurt vorgelegt. Rund 200.000 Wohneinheiten seien damit innerhalb von 30 Zugminuten vom Hauptbahnhof möglich, jeweils rund zur Hälfte in der Innenentwicklung und in neuen Baugebieten. In Politik und Medien der Region hat er damit einiges Aufsehen ausgelöst. Diejenigen, die sich intensiver und ausdauernder mit der Regionalplanung in Rhein-Main befassen, nehmen das Thema wesentlich gelassener auf, wie sich beim Kongress Frankfurt-RheinMain baut in Hanau zeigte. "Der Name ist cool, die Idee nicht schlecht, aber auch nicht bahnbrechend neu", urteilte der Frankfurter Stadtplanungsdezernent Mike Josef (SPD). Schließlich sei es die einzig logische Lösung, entlang der Schienenwege neue Wohnbaugebiete auszuweisen. Aber das habe beispielsweise der Regionalverband schon lange vor Al-Wazir erkannt.

Genügend Ideen, zu wenig Umsetzung

Nach Josefs Ansicht mangelt es nicht an guten Ideen, sondern an der Umsetzung. "Es wäre schön, wenn einige der vielen guten Projekte in der Region auch umgesetzt würden", sagte er. Ähnlich bewertete es der Offenbacher Baustadtrat Paul-Gerhard Weiß (FDP): "Wenn Verkehrsprojekte in Zukunft weiter so lange dauern wie bisher, dann gehen wir unter, egal was wir sonst machen." Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW-Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, machte darauf aufmerksam, dass es aus anderer Hinsicht Zeitdruck gebe: "Wir haben die Niedrigzinsphase nicht ausreichend zum Wohnungsbau genutzt. Es gibt erste Anzeichen,

dass die Banken zurückhaltender bei der Vergabe von Baukrediten werden."

Thomas Horn, Verbandsdirektor des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain, erinnerte daran, dass weder er noch der Wirtschaftsminister oder eine benachbarte Großstadt die Kommunen zum Ausweisen von Bauland zwingen könne. Unklare Besitzverhältnisse, hohe Kosten vor allem für soziale Infrastruktur und der Unwille der Bevölkerung gegenüber neuen Wohngebieten in der Nachbarschaft halte die Bürgermeister und Dezernenten von solchen Projekten ab. "Zwei Jahre vor der Bürgermeisterwahl binde ich mir keinen Bebauungsplan ans Bein. Ich will doch wiedergewählt werden", zitierte Horn einen Bürgermeister aus der Region. Das Land könne und solle helfen, indem es beispielsweise an der Finanzierung von Kindergärten für die Baugebiete mitwirke. Vor allem müsse der Minister aufpassen, dass sein Großer Frankfurter Bogen nicht als Anlauf zu einer Eingemeindung kleinerer Kommunen nach Frankfurt wahrgenommen werde. "Wir in Rhein-Main leben von unserer Vielfalt", betonte Horn.

Minister will Geld geben, aber auch strenger regulieren

Al-Wazir selbst stellte den Großen Frankfurter Bogen in einen größeren Zusammenhang, und dazu gehörten auch kontroverse Vorhaben. "Wir werden in die Bestandsmieten eingreifen, aber wir geben auch Geld für den Wohnungsbau", kündigte er an. Private Vermieter seien für ihn kein Feindbild, sondern Partner. "Mangel kann man nicht wegverordnen, sondern man muss zusätzliches Angebot schaffen", sagte Al-Wazir. Die Politik müsse aber sehr genau darauf achten, welche Art von Wohnungen gebaut würde. Zugleich müsse es sich für Private lohnen, in den geförderten Wohnungsbau zu investieren. Der Minister will dies mit mehr Geld und vereinfachten Förderverfahren erreichen. Außerdem werde die landeseigene Gesellschaft Nassauische Heimstätte stärker bei der Flächenentwicklung in Gemeinden aktiv, die selbst nicht die nötigen Kapazitäten haben. Die Zuhörer aus der Projektentwicklerzunft beruhigte Al-Wazir, dass die Heimstätte ihnen keineswegs das Bauland wegnehmen werde.

Vom Berliner Mietendeckel distanzierte sich der Minister. Alle Beschränkungen, die Mietsteigerungen auf weniger als die Inflationsrate drückten, halte er für rechtlich zumindest wackelig. Berlin versuche jetzt, durch diesen Einschnitt den Fehler zu beheben, die die Stadt 2004 mit dem Verkauf des eigenen Wohnungsbestands gemacht habe. Hessen habe glücklicherweise die Nassauische Heimstätte behalten. Aus Sicht von Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, ist allerdings auch Hessen mit der Regulierung bereits zu weit gegangen, etwas bei der jüngsten Ausweitung der Mietpreisbremse. Ein Parteifreund aus dem Publikum erinnerte Al-Wazir an das Ziel eines verringerten Flächenverbrauchs zur Schonung der Natur. Dazu bekannte sich auch der Grüne im Ministeramt, schränkte aber ein: "Wir müssen dichter bauen, dürfen damit aber nicht neue soziale Probleme aufbauen."

Dichter bauen ist nicht automatisch kostengünstig

Am dichteren Bauen arbeiteten sich auch die Planer auf dem Podium von FrankfurtRheinMain baut ab. Ulrich Tichelmann, Architekturprofessor in Darmstadt, rechnete vor, dass selbst innerhalb Frankfurts noch gewaltiges Potenzial für Aufstockung und Lückenbebauung bestehe. Gleichzeitig warnte er davor, den seit einigen Jahren anhaltenden Zustrom in die Städte als Naturgesetz zu betrachten: "Es kann sehr gut sein, dass wir in sechs bis acht Jahren, wenn der Markt sich verändert hat, einen Wettbewerb der Städte um die besten Köpfe unter den Zuwanderern und Einwohnern erleben." Stefan Kornmann, Gesellschafter des Planungsbüros AS+P Albert Speer, betonte, dass verdichtetes Bauen trotz eventuell eingesparten Grunderwerbs nicht unbedingt kostengünstiger als konventioneller Wohnungsbau ist. "Die höhere Dichte fordert höheren Aufwand an Qualität", betonte er. Das betreffe sowohl ansprechende Fassaden als auch besondere Lösungen für mehr Grün in der Stadt.

Nicht zuletzt befasste sich der Kongress mit den Verkehrsströmen im Ballungsraum. "Auf Dauer wird das Konzept des Individualverkehrs in der Region nicht mehr tragen", urteilte Kornmann. Der Wechsel von den überfüllten Straßen auf die kaum weniger überfüllten Schienen ist offenbar bereits im vollen Gang, wie Knut Ringat, Geschäftsführer des Rhein-Main-Verkehrsverbunds, berichtete: "Die Zahl der Fahrgäste wächst mit einer größeren Dynamik als wir erwartet haben." Im Jahr 2018 seien 788 Mio. Fahrgäste gezählt worden, rund 34 Mio. mehr als im Vorjahr. Derweil wachse die Infrastruktur nicht ausreichend mit. Die letzte Neueröffnung einer S-Bahn-Linie sei im Jahr 2004 erfolgt, so Ringat. Bei jeder Form von Wachstum müsse in Zukunft die Verkehrsinfrastruktur mitgedacht werden.
