

Wohnungsbau

Politik und Wohnungslobby setzen sich für neue Baugebiete und eine Beschleunigung der Verfahren ein

Über neue Stadtteile wird Ende Juni verhandelt

Stadt Frankfurt und Regionalverband sprechen über vorgeschlagene Wohngebiete an der Autobahn A5 und rund um das Main-Taunus-Zentrum

Von Pitt von Bebenburg, Claus-Jürgen Göpfert und Christoph Manus

In die Wohnungspolitik im Rhein-Main-Gebiet kommt Bewegung. Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) hat am Dienstag das vom Regionalverband vorgeschlagene neue Wohnquartier rund um das Main-Taunus-Zentrum ausdrücklich gutgeheißen. „Ich unterstütze das Baugebiet um das MTZ“, sagte der OB bei einer Pressekonferenz in Frankfurt.

Die Kommune brauche beide neuen Stadtteile: den von Frankfurt gewollten im Norden beidseits der Autobahn 5 für bis zu 30 000 Menschen und das Quartier in Sulzbach für bis zu 6 000 Bewohner. Feldmann sagte, er wolle „Gas geben“ in der Regional- und Wohnungspolitik. So denkt der Oberbürgermeister gerade intensiv über einen zweiten „Paulskirchen-Gipfel“ nach.

Im April 2015 hatte der Sozialdemokrat Oberbürgermeister und Landräte aus dem erweiterten Rhein-Main-Gebiet zum „Tag der Metropolregion“ in die Paulskirche eingeladen. Tatsächlich waren damals etliche Politiker von Mainz bis Aschaffenburg gekommen, um über die Zukunft der Region zu diskutieren. Diesen „Paulskirchen-Gipfel“ möchte Feldmann möglicherweise nach den Sommerferien wiederholen, noch deutlich vor der Landtagswahl am 28. Oktober.

OB Feldmann unterstützt Wohnquartier bei Sulzbach

Bereits Ende Juni wollen sich Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef (SPD) und der Direktor des Regionalverbandes, Thomas Horn (CDU), zu Verhandlungen über die beiden vorgeschlagenen Stadtteile treffen. Frankfurts Pläne haben nur eine Chance, wenn die Regionalversammlung zustimmt. Ein möglicher Kompromiss könnte sein: Frankfurt darf die Acker- und Freiflächen östlich der A5 bebauen und damit seine Stadtteile Praunheim und Niederursel arrondieren.

Andererseits kann der Regionalverband den Stadtteil rund um das Main-Taunus-Zentrum nur verwirklichen, wenn Frankfurt das Vorhaben absegnet. In der Pressekonferenz sah Planungsdezernent Josef „Hürden“. Das „A-

und O“ sei die fehlende Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Hier brauche es unbedingt eine Entlastung der künftigen Wohnquartiere durch den öffentlichen Nahverkehr.

Der Frankfurter Magistrat möchte unbedingt noch vor der Landtagswahl am 28. Oktober greifbare Verhandlungsergebnisse erzielen. Die Befürchtung im Römer ist, dass es nach dem Wahltag erst einmal lange braucht, bis eine neue Landesregierung gebildet werden kann.

Auch Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) macht sich für Wohnungsbau zwischen Frankfurt, Sulzbach und Liederbach stark. Dies war von der Spitze des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main vorgeschlagen worden, namentlich von Verbandsdirektor Thomas Horn (CDU) und

dem Ersten Beigeordneten Rouven Kötter (SPD). Zumindest in Sulzbach selbst stoßen die Pläne aber auf Kritik. „Mir war klar, dass nicht gleich ein Weihrachfass geschwenkt wird“, sagte Horn am Dienstag am Rande des Kongresses „Frankfurt/Rhein-Main baut“ in der Frankfurter

Das Wohngebiet beidseits der A5 im Frankfurter Norden hatte die Stadt schon im Jahr 2017 vorgeschlagen.

Eine Fläche von 550 Hektar wird gegenwärtig auf ihre Eignung untersucht.

190 Hektar betrüge die Wohnfläche, auf der 30 000 Menschen leben könnten.

Goethe-Universität. Er lasse sich aber nicht entmutigen, sondern wolle das Areal in den neuen regionalen Flächennutzungsplan aufnehmen. Angesichts des Wohnungsmangels in der Region sei es die Pflicht des Verbands, Vorschläge für neue Wohnbaugebiete zu machen, sagte er.

Das Main-Taunus-Zentrum biete den Bewohnern der Häuser, die dieses nach seinen Vorstellungen einmal ummanteln könnten, bereits eine komplette städtische Infrastruktur. Im Umkreis gebe es 53 000 Arbeitsplätze. Auch die Verkehrsanbindung lasse sich verbessern, sagte der frühere Kelkheimer Bürgermeister und erwähnte etwa den Vorschlag des Frankfurter Verkehrsdezernenten Klaus Oesterling (SPD), die Straßenbahnlinie 11 bis zum Main-Taunus-Zentrum zu verlängern.

Auch Horn bestätigte den Gesprächstermin mit den Vertretern der Stadt Frankfurt Ende Juni. Repräsentanten des Landes seien zu den Verhandlungen nicht eingeladen. „Am Ende muss die Regionalversammlung entscheiden“, sagte der Verbandsdirektor im Gespräch mit der FR.

Man werde die nächsten Wochen nutzen, um die Pläne für den neuen Stadtteil rund um das Main-Taunus-Zentrum weiter zu verfeinern. „Das Wohngebiet kann ein kommunales Vorzeigeprojekt werden“, davon zeigte sich der Christdemokrat am Dienstag überzeugt.

Ausdrückliche Rückendeckung bekam er vom Ministerpräsidenten, seinem Parteifreund Volker Bouffier. „Ich finde Sulzbach das Überzeugendste, was ich bisher gehört habe“, kommentierte Bouffier am Dienstag in Wiesbaden. Zur Begründung fügte der Ministerpräsident hinzu: „Weil ich glaube, dass man dort die unterschiedlichen Interessen gut ausgleichen kann.“

Rund um das Main-Taunus-Zentrum gebe es „die Chance, dass die Stadt Frankfurt dort mit den Nachbargemeinden etwas entwickelt“. Darin unterscheide sich das Projekt von den Frankfurter Plänen für ein großes Baugebiet am Rande Steinbachs und Oberursels, das dort auf massive Ablehnung gestoßen war.

RINGEN UM ZWEI NEUE VIERTEL

Das zweite Areal würde das Main-Taunus-Zentrum an der Grenze von Sulzbach und Frankfurt am Main umschmiegen (siehe Karte).

Dort könnten bis zu 6 000 Menschen eine neue Heimat finden, schlägt der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main vor. Ein Problem ist die fehlende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. jg

Geplantes Neubaugebiet am Main-Taunus-Zentrum



Quelle: Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main

KOMMENTAR

Gute Nachrichten

Von Claus-Jürgen Göpfert



Es gibt die Chance, sich in der Regionalpolitik zu einigen

Für Zehntausende von Mieterinnen und Mietern der Nassauischen Heimstätte ist das eine gute Nachricht. Aber auch für die Regionalpolitik im Rhein-Main-Gebiet gibt es eine konkrete Perspektive.

Viele Menschen in den Quartieren der Heimstätte dürfen sich darüber freuen, dass ihre Mieten in den nächsten fünf Jahren nicht steigen werden. Dass sich die schwarz-grüne Landesregierung zu diesem Schritt durchgerungen hat, ist wahre Realpolitik. CDU und Grüne haben, mit einer gewissen Verzögerung, erkannt: In Frankfurt, der größten hessischen Stadt, ist Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) vor allem wegen seiner Wohnungspolitik wieder gewählt worden.

In den Jahren zuvor hatten CDU und Grüne Hohn und Spott über Feldmann ausgegossen. Einfach mal so Mieten einfrieren bei der städtischen Wohnungs-Holding ABG, das gehe gar nicht. Einfach mal so bis zu 50 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau bei neuen Quartieren verlangen, das sei unmöglich.

Die Wiederwahl Feldmanns mit mehr als 70 Prozent der Stimmen hat gezeigt: Bei etlichen Menschen kommt der Kurs des Sozialdemokraten offenbar gut an. Bei denen nämlich, die in der Großstadt Frankfurt und in der Region kaum noch ihre ständig

steigende Mietenzahlen können. Die vielleicht schon in anderen Stadtteilen verdrängt wurden.

Keine fünf Monate vor der Landtagswahl

vom 28. Oktober vollzieht nun auch die Landesregierung nach, was in Frankfurt bereits praktiziert wird. Natürlich spielen dabei wahltaktische Überlegungen eine Rolle – den Menschen, die davon profitieren, kann das egal sein.

Noch weitreichender in seiner Bedeutung ist die Aussicht, die sich in der Regionalpolitik eröffnet. Es gibt tatsächlich die Chance, sich noch vor der Landtagswahl am 28. Oktober über wichtige städtebauliche Entwicklungsschritte zu einigen. Frankfurt könnte das Plazet für einen ersten Bauabschnitt des gewünschten neuen Stadtteils beidseits der Autobahn A5 bekommen. Es zeichnet sich ab, dass die Flächen östlich der Autobahn entwickelt werden dürfen. Der Regionalverband könnte seinerseits das neue Baugebiet rund um das Main-Taunus-Zentrum auf den Weg bringen – wenn der Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz geklärt wird.

Voraussetzung für den Erfolg ist, dass es allen Beteiligten gelingt, sich trotz der näher rückenden Wahl auf Sachpolitik zu verständigen. Die Menschen, die in Frankfurt und Region händingend eine bezahlbare Wohnung suchen, werden es ihnen danken.



Manche Mieter müssen nicht mehr zahlen.

ANDREAS ARNOLD

Was sich ändert

Pläne für die Nassauische Heimstätte

VON PITT VON BEBENBURG

Wie hoch sind die Mieten bei der Nassauischen Heimstätte?

Nach Angaben von Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU) und Umweltministerin Priska Hinz (Grüne) zählt sie zu den günstigsten Vermietern. Die Gesellschaft nehme im hessischen Durchschnitt 5,71 Euro pro Quadratmeter. In ihren Frankfurter Wohnungen seien es 6,64 Euro. Bouffier forderte Frankfurt auf, ähnlich niedrige Mieten für Wohnungen seiner städtischen Gesellschaft ABG zu nehmen. Sie seien im Schnitt 1,25 Euro teurer als die NH-Wohnungen in Frankfurt, sagte Hinz.

Was ändert sich für Haushalte mit niedrigem Einkommen?

Bewohner von Sozialwohnungen können länger auf niedrige Mieten vertrauen. Bei der Nassauischen Heimstätte läuft in den Jahren 2018 bis 2023 die öffentliche Förderung für rund 2 000 Wohnungen aus, die meisten davon im Rhein-Main-Gebiet. Dies würde im Regelfall bedeuten, dass die Miete deutlich steigt. Die Nassauische Heimstätte verlängert die Bindungsfrist nun freiwillig um zehn Jahre.

Was ändert sich für Haushalte mit mittlerem Einkommen?

In den nächsten fünf Jahren darf die Nassauische Heimstätte die Miete für sie nicht stärker als um ein Prozent pro Jahr erhöhen. Diese Begrenzung umfasst nach Angaben der Landesregierung etwa 75 Prozent der Mieterinnen und Mieter von sogenannten frei finanzierten Wohnungen, die also keine Sozialwohnungen sind. Um die Begrenzung zu finanzieren, verzichtet das Land Hessen als größter Gesellschafter auf die Auszahlung der Dividende. Von der Regelung profitiere beispielsweise eine Familie mit zwei Kin-

dern und einem Jahreseinkommen von rund 63 000 Euro, teilt die Regierung mit.

Was ändert sich für Haushalte mit höheren Einkommen?

Die hessische SPD und der Frankfurter Oberbürgermeister Peter Feldmann (SPD) fordern, dass die Begrenzung auf ein Prozent Erhöhung pro Jahr für alle Mieterinnen und Mieter gelten solle, ohne eine Einkommensgrenze. Das wäre „einfacher und unbürokratischer“, sagte der SPD-Landesvorsitzende Thorsten Schäfer-Gümbel. Die Landesregierung zieht hier nicht mit. Sie will regeln, dass die Mieten für diese Gruppe innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden. Damit bleibe die Nassauische Heimstätte um fünf Prozentpunkte unter dem gesetzlich möglichen Rahmen.

Was passiert bei der Modernisierung von Wohnungen?

Mieterinnen und Mieter müssen nach Modernisierungen keine sprunghaft steigenden Mieten befürchten. Von den gesetzlich möglichen elf Prozent der Kosten sollen künftig nur sechs Prozent auf die Mieter umgelegt werden.

Was geschieht bei anderen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften?

Die Landesregierung hofft, dass andere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften ähnliche Schritte unternehmen. Er sei „ganz zuversichtlich“, dass wir da Nachahmer finden“, sagte Ministerpräsident Bouffier. Der SPD-Vorsitzende Schäfer-Gümbel forderte diesen Schritt im Gesellschaften, die früher im Landesbesitz waren und verkauft worden sind. Namentlich nannte er die Hegemag in Darmstadt (ehemals Bauverein) und die GWH mit Sitz in Frankfurt.

Bürgerbeteiligung einschränken

Regionalverbandschef will Plebiszite zu Neubaugebieten verhindern

VON CHRISTOPH MANUS

Damit in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet mehr und schneller Wohnungen entstehen, wirbt der Direktor des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main, Thomas Horn (CDU), dafür, die Möglichkeiten von Bürgern, gegen neue Baugebiete vorzugehen, einzuschränken. Er warb am Dienstag am Rande des Kongresses „Frankfurt/Rhein-Main baut“ dafür, die in Paragraf 8 der Hessischen Gemeindeordnung vorgesehene Möglichkeit, gegen die Aufstellung von Bebauungsplänen einen Bürgerentscheid anzustreben, zumindest vorübergehend zu streichen.

Schon die Drohung von Bürgerinitiativen, gegen ein neues Baugebiet vorzugehen, erschwere oder verhindere teilweise gar Vorhaben von Kommunen, begründete der frühere Bürgermeister von Kelkheim seinen Vorstoß. Nur Innenentwicklung und Konversion zu betreiben, reiche angesichts der riesigen Nachfrage nicht aus. Der Wohnungsbau lasse sich nur ausweiten, wenn die Entscheider vor Ort die Kraft und den politischen Mut hätten, auch

die vorhandenen Flächen in den Außenbereichen zu entwickeln, sagte er.

Ähnlich hatte vor kurzem bereits der Direktor des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Axel Tausendpfund, für eine Einschränkung der Bürgerbeteiligung argumentiert. Es dürfe nicht sein, dass sich bei Fragen der Stadt- und Gemeindeentwicklung Partikularinteressen durchsetzen, sagte er nun am Rande des Kongresses in der Frankfurter Goethe-Universität. Auch Gerald Lipka, Geschäftsführer des Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, warb dafür, die Verantwortung für die Entscheidung über neue Baugebiete den gewählten Vertretern der jeweiligen Kommune zu überlassen.

Dass viel zu wenige Wohnungen entstehen, um den prognostizierten Bedarf zu decken, liegt nach Einschätzung von Tausendpfund auch an der zu geringen Personalausstattung in den Bauämtern, die zu längeren Bearbeitungszeiten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei Baugenehmigungen geführt habe.

Die Landesregierung müsse nun gemeinsam mit den Landkreisen und den Städten dafür sorgen, dass die Kapazitäten in den Ämtern erhöht und Kompetenzen gebündelt würden, hieß es.

Tausendpfund schlug vor, die Kommunen sollten sich zeitlich befristet externe Unterstützung aus der Privatwirtschaft holen, also etwa auf das Personal von Projektentwicklern zurückgreifen. Er riet zudem, in den Ämtern die Position eines „Projektsteuerers“ zu schaffen, der als zentraler Ansprechpartner fungiere, die Planverfahren verantwortlich begleite und diese so beschleunige.

Lipka kritisierte, dass die Politik zwar gern fordere, dass die private Wohnungswirtschaft Sozialwohnungen baue, ihre Förderprogramme aber so gestalte, dass sie für Privatunternehmen nicht attraktiv seien. Diese seien zum Beispiel darauf ausgelegt, den Bau ganzer Objekte zu fördern, nicht aber den Bau einzelner Wohnungen, sagte Lipka. Tausendpfund warnte vor zu hohen Anteilen von Sozialwohnungen in neuen Arealen. Anteile von 30, 40 Prozent und mehr gefährdeten die soziale Mischung im Gebiet, sagte er.