

# Wohnungspolitik, Einhausung A661 und Ernst-May-Viertel

Rede in der Stadtverordnetenversammlung am 11. Oktober 2012

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin,  
meine verehrten Damen und Herren!

Ich erlaube mir bei diesem Thema die erste Rede zu halten, weil es ein sehr zentrales und wichtiges Projekt ist, was ich in meinen Zuständigkeitsbereich übernommen habe und auch nachdrücklich weiterverfolgen will. Vielleicht gestatten Sie mir einige wenige Vorbemerkungen zu dieser Thematik.

Frankfurt am Main ist eine Stadt, die seit Jahren eine stetig wachsende Einwohnerzahl zu verzeichnen hat. In diesem Jahr haben wir die Einwohnergrenze von 700.000 überschritten. Den Prognosen zufolge können bis zum Jahr 2030 noch einmal 20.000 bis 30.000 Einwohner hinzukommen. Das zeugt von einer hohen, über Jahre gewachsenen Attraktivität Frankfurts, aber damit steht Frankfurt natürlich auch vor einer Reihe von Herausforderungen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die damit verbundene Infrastruktur wird weiter steigen, gleichzeitig sollen aber Natur- und Freiräume erhalten bleiben. Zudem wollen wir nach Möglichkeit die hohe Zahl von über 300.000 Einpendlern mit den negativen Begleiterscheinungen des Verkehrs, wie Abgase und Lärm, vermindern.

Neben dem wachsenden Wohnungsbedarf durch die Bevölkerungsentwicklung kommt hinzu, dass auch der Anspruch an die Größe der Wohnung wächst. Während die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner von gut 33 Quadratmetern im Jahr 1990 auf 37 Quadratmeter im Jahr 2009 gestiegen ist, könnte, wenn diese Entwicklung derart weitergeht, der Wohnraumbedarf pro Kopf im Jahr 2013 schon 41 Quadratmeter betragen. Neben der steigenden Einwohnerzahl nimmt also rein statistisch gesehen jeder Bewohner dieser Stadt über die Jahre zusätzlichen Wohnraum in Anspruch. Allein aus der geschilderten Entwicklung würde sich bei 700.000 Einwohnern ein Mehrbedarf von sage und schreibe 2,8 Millionen Quadratmetern ergeben. Das liegt natürlich auch an der hohen Zahl von Singlehaushalten in Frankfurt, 53 Prozent, die aufgrund des Wachstums und der demografischen Entwicklung weiter steigen werden. All diese Trends schlagen sich letztlich im Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nieder.

Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und der daraus resultierende Wohnbedarf in Frankfurt geben uns also eine Vorstellung davon, welche Aufgaben jetzt und in der Zukunft vor uns liegen, und das, egal welchen aus dem Wachstum

resultierenden Prognosen für den Wohnungsbedarf man folgt. Die Größenordnung des entstehenden Wohnungsbedarfs macht auch die hohen Anforderungen an die Stadtpolitik deutlich.

An erster Stelle muss dabei die Baulandbereitstellung stehen, um keine Engpässe bei der Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnflächen entstehen zu lassen. Dem folgt eine umfassende kommunale Wohnungsbauförderung, die Anreize schaffen muss, damit breite Bevölkerungs- und Einkommensschichten in Frankfurt mit Wohnraum versorgt werden können. Der Markt allein kann dies in hochverdichteten Ballungsräumen nicht gewährleisten.

Ein weiterer Schritt ist die Umwandlung von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnflächen. Bei einem Leerstand von weit über einer Million Quadratmeter auf dem Büromarkt ist die Gewinnung von Wohnraum auch für Immobilienbesitzer von zunehmender Attraktivität. Schon jetzt werden rund 20 Prozent aller neuen Wohnflächen in Frankfurt durch Umwandlung gewonnen. Daneben müssen auch alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand geprüft werden. Allerdings kann nur dort, wo es für das Stadtklima verträglich und für die Wohnqualität der Nachbarschaft nicht unzumutbar ist, durch eine zusätzliche Bebauung neuer Wohnraum in Frankfurt geschaffen werden.

Darüber hinaus müssen wir uns auch verstärkt um die vom Zentrum etwas entfernteren Stadtteile kümmern, denn noch ist der Druck auf den Wohnungsmarkt in Frankfurt zum Teil sehr punktuell. Es gibt sehr stark nachgefragte Stadtteile, in denen stärker als anderswo auch Verdrängungseffekte zu erkennen sind, und es gibt Stadtteile, die weniger im Fokus der Wohnungssuchenden stehen. Mit dezernatsübergreifendem Handeln können wir diese Stadtteile auch stärker für den Wohnungsmarkt aktivieren. Dies kann durch Verschönerungsmaßnahmen in den Ortskernen oder Stadtteilmittelpunkten, durch die Gestaltung und Anlage von Grün- und Erholungsflächen, die Bereitstellung von sozialer Infrastruktur, die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung oder auch in Fragen der Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur geschehen.

Daneben ließen sich auch gezielt Brachen, mindergenutzte Flächen, Leerstände und Bauruinen ins Auge fassen, um diese wieder einer Entwicklung zu mehr Wohnraum zuzuführen. Es gibt also zahlreiche kommunale Handlungsmöglichkeiten, die wir als Stadt Frankfurt ausschöpfen müssen und auch ausschöpfen werden. Sämtlichen Anstrengungen der Stadtentwicklung sind allerdings auch klare Grenzen gesetzt. Schon heute gestaltet es sich schwierig, Nutzungskonflikte, die sich aus einem teilweise sehr engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ergeben, einvernehmlich zu lösen. Zu Verdeutlichung nenne ich Ihnen nur ein paar Zahlen.

Frankfurt hat eine Gesamtfläche von ungefähr 250 Quadratkilometern. Ackerflächen, Waldflächen, Erholungsflächen und Wasserflächen machen allein davon 50 Prozent aus, 125 Quadratkilometer sind also diesem Bereich zuzuordnen. Dazu kommen fast 20 Prozent Verkehrsflächen, die benötigt werden, das heißt, für Bebauung, Wohnnutzung, Gewerbe und Büro bleiben noch 30 Prozent, weniger als ein Drittel, also knapp 80 Quadratkilometer übrig. Wohn-, Stadt- und Wirtschaftsstandort stehen hier in einem Spannungsverhältnis. Störfallbetriebe, aber auch andere Faktoren, wie zum Beispiel Fluglärm, schränken die bebaubaren Wohnflächen weiter ein. Auch die Anforderungen an das Stadtklima, an ökologische Belange und an das Erholungsbedürfnis der Einwohner setzen dem Wachstum notwendige Grenzen.

Ein wichtiges Vorhaben, das viele dieser Themen, nämlich Baulandgewinnung, Lärmschutz, Lebensqualität und Schaffung von Wohnraum in sich vereint, ist die geplante Einhausung der Autobahn A 661 zwischen Friedberger Landstraße und Seckbacher Landstraße oder auch das „Projekt Ernst-May-Viertel“, wie unser Arbeitstitel lautet, welches ebenso die städtebauliche Dimension des Vorhabens verdeutlichen soll. Das Projekt ist Ihnen in seinen Grundzügen bekannt. Es startete einmal beim Thema Lärmschutz und wurde in den letzten Jahren immer mehr zu einem faszinierenden Projekt der Stadtentwicklung, dies auch dank meines Amtsvorgängers, Stadtrat Schwarz, der mit der Beauftragung der Untersuchung von verschiedenen Varianten durch das Büro Albert Speer & Partner die fast beendete Debatte wieder in Schwung gebracht hat. Es gab auch hier ein Großengagement von Oberbürgermeisterin Petra Roth, Herrn Heuser von der CDU, Herr Bernhard Ochs, damals noch bei der SPD, aber auch von Bürgerinitiativen und vielen anderen, ohne die wir heute nicht so weit wären. An dieser Stelle ein herzlichen Dank für dieses Engagement.

(Beifall)

Aus den genannten Vorarbeiten und dem geleisteten Engagement resultierte letztlich der Auftrag des Magistrats, die Machbarkeit einer Einhausung und einer städtebaulichen Entwicklung vertieft zu untersuchen. Einen wichtigen Teil hat schon das Stadtvermessungsamt übernommen, indem es erste Gespräche mit Besitzern, Erbbauberechtigten und Pächtern im Planungsbereich geführt hat.

Fast 100 Prozent der circa 300 Eigentümer und Erbbauberechtigten konnten über Einzelgespräche, Informationsveranstaltungen und teilweise auch über Telefonate erreicht werden, wenn die Eigentümer im Ausland ansässig sind. Ebenso konnten fast zwei Drittel der 400 Pächter von Klein- und Freizeitgärten über Informationsveranstaltungen auf den aktuellen Planungsstand gebracht werden. Das ist für den Anfang ein gutes Ergebnis, doch schwierige Diskussionen werden hier mit

Sicherheit noch zu erwarten sein. Ein weiterer, besonders wichtiger Schritt war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, welches wir kürzlich vorgestellt haben. Es gab ein kooperatives Wettbewerbsverfahren mit den drei Planungsbüros Pesch Partner, raumwerk und BS+ mit der Aufgabenstellung zur Entwicklung neuer Wohngebiete, der Neustrukturierung und Weiterentwicklung der Freiräume und der Rücksichtnahme auf stadtklimatische Bedingungen.

Begleitet wurde das Wettbewerbsverfahren von einem Beirat aus Fachleuten, aber auch von Vertretern der Kommunalpolitik und der Bürgerinitiativen. In mehreren Sitzungen wurde von April bis September eingehend beraten, wobei alle Büros eine sehr gute Arbeit abgeliefert haben. Der Beirat war dann nach ausführlicher Debatte einhellig der Meinung, dass der Entwurf von Pesch Partner vorne liegt. Der Entwurf ist gekennzeichnet durch eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, also des nördlichen Bornheims im Bereich der Straße An den Röthen, am Katharinen-Krankenhaus, der Siedlung New Atterberry und der Festburgsiedlung. Das alles unter Beibehaltung vieler öffentlicher Grünflächen, aber auch zahlreicher Flächen für Klein- und Freizeitgärten.

(Beifall)

Der Zwischenstand, den wir jetzt haben, stellt einen Rahmenplan mit sehr großem Potenzial dar, denn dort könnten für 8.000 bis 10.000 Einwohner Wohnungen geschaffen werden. Im Wohnbauland-Entwicklungsprogramm hatten wir vorerst nur mit 2.500 Wohnungen geplant. Der große Konsens, der im Fachbeirat erreicht wurde, ist auch für das weitere Verfahren gut, denn ich bin davon überzeugt, dass diese Entwicklungsmaßnahme unbedingt durchgeführt werden sollte, und das nicht nur wegen dem Thema Lärmschutz.

(Beifall)

Eine Maßnahme dieser Größenordnung wäre ein regelrechter Befreiungsschlag hinsichtlich Stadtentwicklung und Wohnungsbau, auch hier einige Zahlen zum Vergleich: Beim Campus Bockenheim reden wir über 16,5 Hektar, vielleicht 1.500 Wohnungen für 3.000 Einwohner. Beim geplanten Ernst-May-Viertel reden wir über ein Planungsgebiet von fast 122 Hektar, 4.000 bis 5.000 Wohnungen für 8.000 bis 10.000 Einwohner. In der Nähe sollte Frankfurt übrigens schon einmal erweitert werden, damals mehr in Richtung Riederwald. Es gab in den Zwanzigerjahren den Bebauungsplan Seckbach mit der geplanten Rotenbuschsiedlung, die allerdings nie verwirklicht wurde. Dafür war der Volkspark, der heutige Huthpark, als Naherholungsgebiet vorgesehen. Jetzt, 90 Jahre später, holen wir diese Entwicklung in leicht veränderter Form nach. Daher kamen wir auch auf den Arbeitstitel „Projekt

Ernst-May-Viertel“. Es geht um eine nennenswerte Erweiterung des Siedlungsgebiets der Stadt Frankfurt, es geht um Wohnraumversorgung und es geht um Wohnen mit viel Grün.

Was sind nun die weiteren Schritte, meine Damen und Herren? Der Entwurf des städtebaulichen Konzepts wird jetzt überarbeitet. Wir streben an, die Zahl der möglichen Einwohner noch moderat zu erhöhen, allerdings ohne die Qualität der Frei- und Erholungsflächen substanziell zu mindern. Aber wir stoßen dort natürlich auch an Grenzen, was zum Beispiel die verkehrliche Erschließung angeht, die den Einwohnerzahlen auch ein Limit setzen, das irgendwo zwischen 10.000 und 11.000 Einwohnern bemessen sein wird.

Wir müssen auf der Grundlage des Entwurfs ausführliche Berechnungen über mögliche Kosten und Erlöse anstellen, auch im Hinblick auf eine Gegenfinanzierung der Einhausung. Des Weiteren müssen wir eine Rückabwicklung des Planfeststellungsbeschlusses zum Alleentunnel und eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses zur Alleenspange erreichen. Recht knifflige Aufgaben, die da noch vor uns liegen. Dann wollen wir natürlich auch eine Mitfinanzierung des Projektes durch Bund und Land erreichen. Da werden wir sicher keine offenen Türen einrennen, aber da ich lange Jahre Fußball gespielt habe und noch den Manddecker der alten Schule gelernt habe, weiß ich, dass man jemandem 90 Minuten, auch in die Kabine hinein, an den Hacken bleiben muss. Ich bringe die Ausdauer mit, auch in Wiesbaden und Berlin vorstellig zu werden.

(Beifall)

Voraussichtlich werden wir dann im ersten Halbjahr 2013 eine Entscheidung für die Stadtverordnetenversammlung vorbereiten. Ob wir dann eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder ein normales Bebauungsplanverfahren starten, darüber sind wir noch in den Beratungen und wägen ab, welcher der für uns geeignete Weg ist.

Im optimalen Fall könnten wir bis 2015 dann die Änderungsverfahren der übergeordneten Planwerke erreichen, den Regionalen Flächennutzungsplan, die angesprochenen Planfeststellungsbeschlüsse, und, wenn es uns bis dahin gelingt, könnte von 2015 bis 2017 das Planfeststellungsverfahren für die Einhausung durchgeführt werden.

(Beifall)

Danach haben wir mit einer ungefähren vierjährigen Bauzeit für die Einhausung zu rechnen, eben für dieses Teilstück, das ich genannt hatte. Wenn wir dann noch einkalkulieren, dass bei solchen Vorhaben immer auch unvorhergesehene Dinge passieren und Verzögerungen eintreten, ist es, glaube ich, nicht ganz unrealistisch, wenn im Jahr 2025 die Einhausung vollendet ist und mit dem Hochbau begonnen werden kann. Eventuell lassen sich aber auch einzelne Teile der Entwicklung vorziehen, wie zum Beispiel das geplante Innovationsquartier entlang der Friedberger Landstraße.

In jedem Fall wird mir dieses zukunftsweisende Vorhaben, das „Projekt Ernst-May-Viertel“, ein besonderes Anliegen in meiner Amtszeit sein, und an dieser Stelle herzlichen Dank für die Unterstützungen und positive Reaktionen aus den Fraktionen nach Vorstellung unseres städtebaulichen Konzepts. Der große Konsens, den wir zurzeit bei dem Projekt haben, wird spätestens dann, wenn wir uns der Frage der Verlagerung von Kleingärten widmen, einer harten Bewährungsprobe unterzogen werden.

(Beifall)

Ich hoffe, dass wir auch dann weiterhin eng beieinanderstehen, um dieses wichtige Vorhaben voranzubringen. Aber seien Sie nicht beunruhigt, dass sich jetzt der Bürgermeister und Planungsdezernent möglicherweise nur noch den großen Visionen oder gar Träumereien in dieser Stadt widmet. Selbstverständlich verlieren wir auch das kurz- und mittelfristige Geschäft der Wohnungspolitik nicht aus den Augen. Sie bekommen es alle mit, das Europaviertel entwickelt sich hervorragend. Wir haben kürzlich das städtebauliche Konzept für den Niederurseler Hang mit 1.400 Wohnungen vorgelegt. Wir arbeiten mit Hochdruck an der Entwicklung des Campus Bockenheim für rund 3.000 Einwohner, und die Parkstadt Unterliederbach entwickelt sich. Dort stehen zurzeit 300 Wohnungen im Bau, und auch in der Nähe, auf dem Maintor-Areal in Innenstadtlage entstehen 200 Wohnungen. Vor gar nicht allzu langer Zeit konnten wir im Gallus ein Richtfest für 240 Wohnungen zwischen Mainzer Landstraße und Frankenallee feiern. Unsere städtische Wohnheim baut ein Wohnheim für Studierende in Niederrad, im Lyoner Viertel geht die Entwicklung mit einem Potenzial von bis zu 3.000 Wohnungen voran, in Bonames-Ost arbeiten wir an der erneuten Offenlage, die wir noch in diesem Jahr erreichen wollen, auch das werden 1.400 Wohnungen, und auf dem Henninger-Areal sind es auch noch einmal 800 bis 900 Wohnungen, nur um einige Beispiele von Projekten zu nennen, an denen wir auch aktuell arbeiten.

(Beifall)

Langfristig müssen wir aber zur Kenntnis nehmen, dass nicht der gesamte Flächenbedarf für die Zukunft, der sich aus dem Wachstum in Frankfurt abzeichnet, auch gedeckt werden kann. Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet müssen sich als eine gemeinsame Wachstumsregion begreifen und entsprechend danach handeln. Frankfurt als Wohnstandort zu stärken bedeutet, regional zu handeln und es bedeutet, eine Wohnungspolitik unter Berücksichtigung der Sicherung, Entwicklung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen mit ihrer ökologischen Funktion zu verfolgen. Nur so können wir auch eine hohe Lebensqualität der Stadt Frankfurt bewahren.

Frankfurt ist dafür kurz-, mittel- und langfristig sehr gut aufgestellt, aber wir müssen jetzt die notwendigen Weichenstellungen für die Entwicklung in zehn oder 15 Jahren vornehmen. Nachhaltige Stadtentwicklung und Wohnraumgewinnung sind als Thema ganz oben auf der Agenda der Koalition von CDU und GRÜNEN, und so gradlinig und konsequent wie wir die letzten Jahre unsere Ziele zum Wohle unserer Heimatstadt Frankfurt verfolgt haben, werden wir dies auch die nächsten Jahre unbeirrt tun. Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit!

(Beifall)