

„Wir haben ausreichend Flächen in Frankfurt“

In Frankfurt ist Wohnraum knapp, es steigen die Mieten. Anlass für manche Politiker und Planer, mehr Flächen für den Wohnungsbau zu fordern. Planungsdezernent Cunitz will dabei keiner Debatte aus dem Weg gehen.

Mehr Menschen denn je wollen in Frankfurt leben. Doch die Stadt zeigt sich unentschlossen, ob sie weitere Flächen fürs Wohnen bereitstellen soll. Vor kurzem haben Sie auf mögliche Kooperationen mit Bad Soden oder Bad Vilbel verwiesen. Soll Frankfurt nicht mehr wachsen?

Der Eindruck ist falsch. Die Kooperation mit anderen Kommunen ist wichtig, aber hat nicht meine oberste Priorität. Wir sind grundsätzlich sehr froh, dieses Wachstum zu haben. Aber es sorgt auf dem Wohnungsmarkt dafür, dass punktuell ein sehr starker Druck entsteht, punktuelle Verdrängungseffekte einsetzen. Da unser Leitbild ist, alle mit adäquat bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, hat bei uns eins höchste Priorität: Die Baulandgewinnung. Mit allen Möglichkeiten, die es gibt, indem wir Bebauungspläne aufstellen und Gebiete erschließen.

Abgesehen vom Ernst-May-Viertel an der A 661, das vielleicht 2025 gebaut wird, kam zuletzt aber wenig hinzu.

Wir haben ein Wohnbaulandentwicklungsprogramm mit einem Potential von bis zu 25 000 Wohnungen. Einiges ist davon in Arbeit, andere Flächen sind schwieriger zu entwickeln. Aber selbst wenn ich noch solche Faktoren dazunehmen wie wachsende Ansprüche an Wohnraum pro Kopf und Ähnliches, dann würde ich sagen, das ist für die nächsten Jahre ausreichend.

Nicht alles wird sich verwirklichen lassen. Wären mehr Reserven nicht angebracht?

Ich habe die Fachämter gebeten, darüber hinausgehende Potentiale zu identifizieren. Ich will, dass alle erst einmal frei denken und alles auf den Tisch werfen, ohne die politische Schere im Kopf zu haben. Die Baulandgewinnung ist eine Sache, an der wir mit Hochdruck arbeiten, und zwar schon seit einiger Zeit, wie etwa am Niederurseler Hang zu sehen ist, wo jetzt 1400 Wohnungen entstehen; im Europaviertel wird gebaut, für Bonames-Ost geht der Bebauungsplan in die Offenlegung, und die Leuchte in Enkheim wird bald erschlossen.

Aber das wird nicht reichen.

Nein, wenn Bauland da ist, muss auch bezahlbarer Wohnraum darauf entstehen, und deshalb haben wir unsere Förderprogramme. Ich habe gleich zu Beginn meiner Amtszeit die Haushaltsverhandlungen gehabt und vom Kammerer mehr Geld für diese Programm gefordert, da uns die Fehlbelegungsabgabe und anderes weggebrochen ist. Das war in der Koalition zum Glück auch unstrittig.

Was planen Sie weiter?

Das dritte Thema ist die Umnutzung von Büroraum in Wohnraum. Das machte in den Jahren 2010 und 2011 rund 20 Prozent des neugewonnenen Wohnraums in Frankfurt aus. Das ist eine sehr stattliche Zahl.

Was ist mit der Nachverdichtung?

Alle Überlegungen zur Nachverdichtung sind in Ordnung, nur erreiche ich auf diesem Weg keine nennenswerte Zahl an neuen Wohnungen. Das bringt uns nicht die Quantitäten, um die Herausforderungen zu bewältigen.

Und der politische Preis ist hoch. Nachverdichtung ist sehr konfliktträchtig.

Die Frage ist, führe ich zehn Nachverdichtungsdebatten die Woche, oder bringe ich drei Bebauungspläne auf den Weg, die mir das Zehnfache an Wohnraum bringen. Für mich ist ein anderer Punkt noch wichtig: Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist punktuell. Er hat zum Glück nicht das Stadtgebiet in der Gesamtfläche erfasst. Es handelt sich um die gleichen Stadtviertel: Sachsenhau-



Offen für die Debatte: Planungsdezernent Cunitz schließt Neubaugebiete auf Äckern und Grünflächen nicht aus. Foto Wolfgang Eilmes

sen, Westend, Nordend, Bornheim und Bockenheim, um mal die Hotspots zu nennen.

Die lassen sich nicht einfach vergrößern.

Ich sehe aber in anderen Stadtteilen, etwa in Fechenheim, noch Potential. Man muss den Blick der Wohnungssuchenden dort hinlenken. Das passiert natürlich nicht von allein. Das fängt damit an, dass man darüber redet, aber auch damit, dass die Stadt dort etwas macht, etwa über das Programm Schöneres Frankfurt. Wir müssen auch schauen, wie der Stadtteil mit dem öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist und uns um die Einzelhandelsstruktur vor Ort kümmern. Ich bin mehr der Freund des Anreizes als der Regulierung.

Die Leute wollen zu einem gewissen Prozentsatz ins Nordend, nach Sachsenhausen, in die klassischen urbanen Viertel. Die werden nie nach Fechenheim ziehen. Was wird getan, um denen Alternativen anzubieten?

Der Markt hält eher Alternativangebote für die Leute bereit, die ins Nordend wollen oder ins Westend, als für die, die von einem solchen Verdrängungseffekt betroffen sind. Natürlich kann man vortrefflich darüber streiten, ob das Europaviertel und der Riedberg die Urbanität bieten, die wir uns vorstellen. Aber diese Viertel werden angenommen.

Die Preise dort sind sogar durchaus beachtlich hoch.

Es heißt regelmäßig, Frankfurt baut viel, aber nur Hochpreisiges. Und da sage ich, stimmt, der Markt funktioniert in Frankfurt nicht. Würde man gar nicht eingreifen, gäbe es gar keinen niedrigpreisigen Wohnraum, der neu entsteht. Aber der mittel- und hochpreisige Wohnraum, der geschaffen wird, entlastet gerade etwa das Nordend oder Sachsenhausen.

Müsste man nicht gerade deshalb noch mehr hochwertige, urbane Quartiere anbieten? Etwa Wasserlagen?

Die Wasserlagen sind ja begrenzt. Für den Osthafen haben sich Politik und Industrie darauf geeinigt, die Flächen für die Unternehmen zu erhalten.

Ist das ein Fehler?

Als Planungsdezernent kann ich nur sagen, dass es sich um hochattraktive Flächen der Stadtentwicklung handelt. Das kann niemand in Abrede stellen. Doch immer wieder über die Verlagerung von großen Teilen der Frankfurter Industrie zu reden schafft kein optimales Klima für den Wirtschaftsstandort Frankfurt. Wir stehen zu unserer Entscheidung, dass der Osthafen zunächst unangetastet bleibt.

Die Grünen haben im Kommunalwahlkampf sehr mit einer Milieuschutzsatz-

zung geliebäugelt. Sie haben sich eher skeptisch geäußert. Ist die vom Tisch?

Nein, wir arbeiten an einer Strategie, gegen Gentrifizierung, also gegen Verdrängung, vorzugehen. Aber ich warne vor zu hohen Erwartungen: Das sind Instrumente mit einer sehr überschaubaren Wirkung, das zeigen die Beispiele aus anderen Städten. Anreize, Stadtteile attraktiver zu gestalten, werden mehr Erfolge zeitigen. Dennoch sind wir dran und werden 2013 ein Handlungskonzept präsentieren.

Welche Baustruktur schwebt Ihnen für neue Quartiere vor? Auch Einfamilienhaus-Siedlungen?

Natürlich liegt der Schwerpunkt auf urbaner Dichte, schon wegen des Flächenverbrauchs und der Grundstückspreise. Geschosswohnungsbau ist das Mittel der Wahl, um dem Wachstum begegnen zu können. Die anderen Formen spielen eher eine untergeordnete Rolle, aber wir wollen sie nicht ganz aus dem Blick verlieren. Wir wollen auch Angebote ma-

ANZEIGE

Sind Sie schon Klima-fit?

Wir verlosen ein edles E-Fahrrad und 500 weitere tolle Preise. Jetzt mitmachen!

mainova-klimaaktiv.de

chen, damit die eine oder andere Familie wieder zurück nach Frankfurt kommt.

Wen wollen Sie sonst in Frankfurt bevorzugen haben und halten?

Unser Leitbild muss sein, dass in dieser Stadt jeder wohnen kann. Wachstum hört sich immer so rundherum positiv an. Wir haben weit über 80 000 Menschen in Frankfurt, die irgendeine Form sozialer Transferleistung bekommen. Ganz viele Haushalte können trotz eines Einkommens ihren Lebensunterhalt in Frankfurt nicht mehr bestreiten. Für mich wäre es eine schreckliche Vorstellung, wenn die Stadt wächst und die Verdrängungseffekte so stark werden, dass diese Menschen erst an die Ränder wandern und sich dann irgendwann ein Leben in Frankfurt nicht mehr leisten können und in die Nachbarkommunen gehen müssen.

Gleichwohl wollen Sie schon mit der Region Kontakt aufnehmen, um auch dort Wohnungsbaulflächen zu schaffen?

Wenn wir alle die genannten Hausaufgaben gemacht haben, dann reden wir über die Region. Und ich rede jetzt schon über die Region, weil wir alle wissen, wie lang Planungs- und Entwicklungsprozesse dauern.

Wie weit sind Sie da schon?

Unser Ziel ist, die Akteure aus den großen Nachbarkommunen einmal an einen Tisch zu bringen und darüber zu reden, ob man gemeinsame Interessen hat und ob man ein gemeinsames Leitbild für die Flächenentwicklung der Region erarbeiten kann. Aber sicherlich könnten Fragen der Verkehrserschließung ein Thema sein, auch die geplante Regionaltangente West spielt eine erhebliche Rolle, es gibt genügend Themen. Das ist doch erst der Anfang vom Dialog. Ich habe noch kein Zehn-Punkte-Programm.

Wie könnte man zusammenarbeiten?

Es gibt ja schon eine Form der Zusammenarbeit mit Offenbach, die lautet, wir fördern mit Frankfurter Geld Wohnun-

bau, und hat eine Mietpreispolitik, die immens dämpfend wirkt, sicher zum Ärger mancher Vermieterverbände.

Die Stadt München drängt ihre städtische Wohnungsgesellschaft noch stärker, diesen sozialen Auftrag umzusetzen.

Was hat München in den letzten zehn Jahren erreicht? Sie stehen auf Platz eins der hohen Mieten. Offensichtlich hilft ein stärkeres Eingreifen nicht so, wie man es erwarten könnte. Was München richtig macht, ist die Frage der sozialgerechten Bodennutzung: zu sagen, da wo es Entwicklungsflächen gibt, muss ein bestimmter Anteil an gefördertem Wohnungsbau entstehen. Das haben wir ja im Europaviertel auch gemacht, und das finde ich als Regel absolut richtig.

Wir reden von 30 Prozent der Flächen, die in einem Neubaugebiet für den geförderten Wohnungsbau reserviert sein sollen?

Ja, 30 Prozent ist eine gute Größenordnung. Da bricht kein Bauträger oder Investor zusammen, wenn er das macht. Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss bereite ich gerade vor.

Frankfurt leistet sich viele Grünflächen, auch ohne den Grüngürtel. Werden Sie die für neue Quartiere nutzen? Oder ist das ein Tabuthema für einen Grünen-Politiker?

In den Debatten der letzten Wochen hat jeder erfreulicherweise gesagt, der Grüngürtel ist sakrosankt. Bei allen anderen Flächen, glaube ich, sollte man keiner Debatte aus dem Weg gehen. Das können wir uns gar nicht leisten. In der Tat sind in Frankfurt 25 Prozent des Stadtgebiets Äcker. Das hört sich viel an und ist auch faktisch viel. Unter der reinen Brille des Planungsdezernenten ist das alles leicht zu beurteilen, aber wir haben auch ökologische Fragen von der Frischluftschneise über den Erhalt von Naherholungsgebieten bis zur Versorgung der Stadt mit regionalen Produkten zu berücksichtigen. Aber dass man darüber diskutiert, ob und wie viel Fläche wir davon noch in Anspruch nehmen können, finde ich richtig. Beim sicher visionären Thema Einhausung der A 661 haben wir ganz viele Grünflächen und Kleingärten, an die wir herangehen müssen. Wir wissen genau, dass es dazu kontroverse Debatten geben wird.

In denen hat sich die schwarz-grüne Koalition zuletzt nicht immer standhaft gezeigt.

Wenn man eine konfliktfreie Stadtentwicklung haben will, ist man falsch in meinem Job. Es wird immer Konflikte geben, weil gebaut werden soll und weil sich Flächen verändern, auch als Grünen-Politiker kann man das nicht ausblenden.

Nun ist der Magistrat angesichts der Proteste gegen den Umbau der Hochhaus-Siedlung Mainfeld in Niederrad eingeknickt. Warum?

Man sollte bei solchen Themen sich die Zeit nehmen, sie gründlich zu untersuchen.

War das Ziel, die Wohnungen abzureißen und neu zu bauen, ein Fehler?

Solche Umbrüche beunruhigen die Menschen, machen ihnen Angst. Man kann aus diesem Fall lernen, dass man es in der Kommunikation anders machen sollte. Die Anwohner müssen von Anfang an einbezogen werden. Die Grundbedürfnisse der Menschen sind überschaubar, Wohnen ist ein Thema, das Menschen viele Sorgen macht. In diesem Fall betrifft es mehr als 2000 Menschen, da sollte man einfach zurückhaltend sein. Es gibt aber natürlich auch immer Interessen aus politischen Kreisen, sich auf solche Stimmungen draufzusetzen und den Menschen richtiggehend Angst zu machen, ohne einen konstruktiven Ansatz zu verfolgen. Das war beim Thema Zukunft der Nassauischen Heimstätte so, bei der Platensiedlung und im Mainfeld.

SPD-Oberbürgermeister Peter Feldmann besetzt geschickt das Thema Wohnen. Müsste die schwarz-grüne Koalition nicht darauf achten, stärker deutlich zu machen, wie wichtig ihr dieses Betätigungsfeld ist?

Meine Aufgabe ist nicht, die Arbeit von Herrn Feldmann zu kommentieren. Jeder kann sich ein Bild davon machen, wo die Arbeit wirklich gemacht wird. Dass man in der Vermarktung der eigenen Arbeit immer besser werden kann, ist keine Frage.

Die Fragen stellten Matthias Alexander und Mechthild Harting.