

# FRANKFURT

# FRANKFURT

## Grüne Wiese versus City: Wie leben wir in 20 Jahren?

### Immer mehr Menschen ziehen nach Frankfurt, doch Bauland ist knapp. Der Architektursommer Rhein-Main untersucht den „Wohnraum Stadt“

Das Innenstadtkonzept soll unter anderem durch Nachverdichtung neuen Wohnraum schaffen

JAN-OTTO WEBER

Frankfurt wächst. Seit Ende 2005 steigt die Einwohnerzahl stetig. Nachdem sie über ein Jahrzehnt zuvor, seit Anfang der 90er, nahezu konstant bei 650 000 gelegen hatte, leben heute bereits rund 690 000 Einwohner in der Stadt. Das entspricht in etwa dem Allzeithoch von 1963. Nach der jüngsten Bevölkerungsprognose des städtischen Bürgeramts wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 725 000 ansteigen.

Von der Politik wird diese Entwicklung übereinstimmend begrüßt und als Zeichen für die Attraktivität der „kleinsten Metropole der Welt“ gelobt. Doch Zuzug und Geburtenüberschuss bringen auch Probleme auf dem Wohnungsmarkt mit sich. So wurde der Streit um die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Familien und Geringverdiener zum Thema Nummer eins der eben abgehaltenen Kommunalwahl. Erst vor kurzem wies Dieter von Lüpke, Leiter des Planungsamtes, bei einer Fachtagung darauf hin, dass in Frankfurt bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von rund 57 000 Wohnungen bestehen werde.

Offenbar haben auch die Frankfurter Regierungsparteien CDU und Grüne das Gebot der Stunde erkannt. Wie am Montag nach Abschluss der Koalitionsgespräche zu erfahren war, bot die Wohnungspolitik den größten Diskussionsbedarf. Milieuschutzsatzungen gegen die Vertreibung von eingesessenen Mietern durch Sanierung, Förderprogramme für günstigen Wohnraum, Auflagen für Investoren und Nachverdichtung sind die Stichwörter.

Planungsdezernent Edwin Schwarz wird dem Vernehmen nach noch ein Jahr in der Verantwortung bleiben, bis die CDU das wichtige Resort zähneknirschend an die Grünen abtritt. Zuletzt sah Schwarz das Bauland gut bestellt. Im Dezember teilte er mit, das städtische Entwicklungsprogramm umfasse 46 Flächenpotenziale, die Raum für rund 18 000 Wohneinheiten böten. Zusammen mit bereits baureifen Gebieten und der Nutzung von Baulücken könnten insgesamt 26 200 Wohneinheiten für bis zu 65 000 Einwohner gebaut werden, so Schwarz.

Die Hoffnungen ruhen vor allem auf großen Entwicklungsgebieten wie dem Riedberg, dem Europaviertel oder dem ehemaligen Henninger-Areal. Dieter von Lüpke nennt die Bürostadt Niederrad als weiteres konkretes Beispiel. Dort soll aus ungenutzten Büroflächen eine kleinteilige Mischung von Gewerbe, Büro-

könnten. Die Koalitionspartner haben sich nun offenbar darauf verständigt, zumindest den Abschnitt zwischen Friedberger und Seckbacher Landstraße mit einem Deckel zu versehen.

Dennoch stößt die Stadt an ihre Grenzen. Ein Wachstum über die bekannten Neubaugebiete hinaus ist politisch nicht gewünscht. Von zentraler Bedeutung sind deshalb Umnutzung und Nachverdichtung in den Stadtquartieren. Eine Variante, die auch das vom Planungsdezernat unter Bürgerbeteiligung entworfene Innenstadtkonzept aufgreift. Verbunden mit der Umstrukturierung der Verkehrswege, durch die vor allem neue Zugänge zum Main geschaffen werden sollen, ist auch eine „moderate Nachverdichtung“, um zusätzliche Wohnflächen zu erhalten. Es könne nicht sein, dass in zentraler Lage einer Stadt wie Frankfurt eineinhalbgeschossige Gebäude stünden, so Stadtrat Schwarz zur Vorstellung des Konzepts im August. Häuser an der Berliner Straße oder in der Fahrgasse könnten nach Vorstellung der Stadtplaner aufgestockt werden, um Wohnflächen vom Erdgeschoss in die oberen Stockwerke zu verlagern. Ebenirdisch könnten dann Einzelhandel und Gastronomie einziehen, die für Belebung der Viertel sorgen sollen. Des Weiteren kann sich Schwarz einige „acht- bis zehngeschossige Hochpunkte“ vorstellen, etwa im Fischerfeldviertel. Dafür sollen im Rücktausch Plätze und Ruhezonen für die Bewohner des Quartiers geschaffen werden.

Wann das Innenstadtkonzept umgesetzt wird, ist indessen fraglich. Die im nächsten Jahr geplante Übergabe des Planungsdezernats von Schwarz an Grün könnte den Enthusiasmus der Beteiligten bremsen. Zudem sieht Planungsamtsleiter Dieter von Lüpke „Zielkonflikte“ bei diesem umfassenden Projekt. Denn Denkmalschutz und hohe Bodenpreise stehen Umbauten und bezahlbarem Wohnraum eher entgegen.

### Die Koalitionäre diskutierten am heftigsten über Wohnungspolitik

und Wohnflächen mit Grünräumen als Verbindungen zum Mainufer und zum Stadtwald entstehen. Auch rund um den Sommerhoffpark am nördlichen Mainufer ließe sich ein neues Wohnquartier entwickeln – eine Einigung mit den Betreibern des Gutleuthafens vorausgesetzt. Eine weitere Option bietet sich durch die geplante Einhausung der Autobahn A66. Eine Studie des Stadtplaners Albert Speer hatte gezeigt, wie dadurch im Gebiet zwischen Huthpark, Günthersburgpark und Bornheimer Friedhof Grünflächen und Wohnraum für rund 5000 Menschen geschaffen werden



Vertikales Wohnen: Große Fenster und verglaste Decken lassen das Mini-Haus größer erscheinen (ganz oben). Für die Überbauung dieses Kiosks in der Falkstraße (oben) hat Architekt Hans Drexler (rechts) bereits die Pläne in der Schublade



## Luftschloss im Passivhausstandard

Im Jahr 2009 gewann Hans Drexler mit seinem Mini-Haus den Green Building Award der Stadt

JAN-OTTO WEBER FRANKFURT

Bezahlbarer Wohnraum in der City bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Lebensqualität – ein Problem, das den Frankfurter Architekten Hans Drexler seit einigen Jahren beschäftigt. Dabei geht es ihm aber nicht nur um die Frage der Wirtschaftlichkeit, sondern vor allem um die ökologischen und sozialen Vorteile der Nachverdichtung von Stadträumen. Ein Gedanke, der auch im Interesse der städtischen Planer sein sollte. Immerhin brüstet sich Frankfurt als Deutschlands Passivhaushauptstadt und strebt den europäischen Titel einer Green City an. Der von der Stadt ausgelobte Architekturpreis „Green Building-Award“ soll private Bauherren zu nachhaltigen Entwürfen ermuntern. Hans Drexler erhielt die Auszeichnung im Jahr

2009 für sein Mini-Haus. Auf einer keilförmigen Grundfläche von 29 Quadratmetern errichtete er an der Walter-Kolb-Straße in Sachsenhausen ein mehrgeschossiges Holzgebäude im Passivhausstandard mit einer Nutzfläche von insgesamt 145 Quadratmetern.

Dass der Entwurf nicht bloß ein Luftschloss ist, stellt Drexler seit der Fertigstellung im Jahr 2008 selbst unter Beweis. Im Erdgeschoss hat das Architekturbüro Drexler Gaisand Jauslin seine Räumlichkeiten, die über den Bürgersteig ragenden Obergeschosses bewohnt der 38-Jährige selbst. „Das Mini-Haus ist ein Plädoyer für innerstädtische Nachverdichtung statt einer zunehmenden Ausweitung der Siedlungsfläche“, so Drexler. „Uns hat interessiert herauszufinden, was man auf schwerbebaubaren innerstädtischen Restflächen an großzügigem Wohnraum schaffen kann.“

Das besondere am Mini-Haus ist, dass beim Bau und bei der Planung die Um-

weltfolgen der Baukonstruktion mitberücksichtigt wurden. In einem umfangreichen Forschungsprojekt mit dem Fachbereich „Energieeffizientes Bauen“ der Technischen Universität Darmstadt, an dem Drexler seinerzeit selbst arbeitete, wurde festgestellt, dass eine Holzbaulose gegenüber konventionellen Baustoffen erhebliche Vorteile hat. Doch nicht nur das: „Nachhaltigkeit wird oft auf energieeffizientes Bauen reduziert“, so Drexler. „Doch es macht keinen Sinn, ein Passivhaus mit schlechtem Material an einem schlechten Standort zu bauen. Man muss den Lebenszyklus des Gebäudes und die Mobilität der Bewohner mitberücksichtigen. Dazu gehören auch soziale und kulturelle Aspekte.“

Für die neue Siedlung auf dem Riedberg etwa, die der Mini-Haus-Studie als Vergleichsprojekt diente, hätten erst neue Straßen und Schulen gebaut sowie Kanäle und U-Bahngleise verlegt werden müssen. „Das Bau-

en in der Stadt hingegen ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll, da die bestehende Infrastruktur vor der Haustür liegt und Fahrstrecken wegfallen. Zudem ist die Nachverdichtung städtebaulich und architektonisch viel interessanter als so ein Riedberg-Projekt, wo Ein- bis Zweifamilien-Reihenhäuser den Löwenanteil der Gebäude bilden.“ Doch bietet eine Stadt wie Frankfurt genug Raum, um durch Nachverdichtung Wohnungen in nennenswerter Zahl zu gewinnen! „Die Potenziale für neuen Wohnraum an Innenstadtsstandorten aufzuzeigen, war ebenfalls Teil des Projekts“, so Drexler. „Wir haben 2004 angefangen, im Nord- und Ostend rund um die Berger Straße nach geeigneten Restflächen zu suchen.“ Dabei ermittelten die Forscher gut 21 000 Quadratmeter an potenzieller Wohnfläche.

„Rechnet man das auf das gesamte Innenstadtbereich hoch, ergibt sich ein Potenzial von rund 13 000 Wohneinheiten.“

„Bleibt die Frage nach den Kosten.“ Die Baukonstruktion unseres Mini-Hauses ist teurer als eine Standardlösung auf der grünen Wiese“, räumt Drexler ein. „Dafür spart man am Grundstück und an den laufenden Kosten, wenn man etwa die wegfallenden Fahrwege berücksichtigt.“ Die Kosten für den Bau und den Landerwerb bedient Drexler mit gut 382 000 Euro etwa 5000 Euro über dem Preis eines vergleichbaren Reihenhauses im neuen Stadteil Riedberg. Das Hauptproblem sei, die Eigentümer von Restgrundstücken von solchen Projekten zu überzeugen. Immerhin: „Für ein weiteres Mini-Haus in der Falkstraße in Bockenheim Regen die Pläne bereits fertig in der Schublade.“

### PLATZ IST IN DER KLEINSTEN LÜCKE

**Der Architektursommer Rhein-Main** bietet unter dem Motto „Wohnraum Stadt“ bis September 220 Veranstaltungen zu Wohnen und Leben in der Region. Erstmals haben sich die Städte Frankfurt und Darmstadt, Offenbach und Wiesbaden zu diesem Projekt zusammengefunden.

**Nachverdichtung** steht angesichts steigender Einwohnerzahlen in Frankfurt im Fokus. Während die einen solche Maßnahmen begrüßen, fürchten die anderen, dass mit der Nachverdichtung wertvolle und wichtige Freiräume weichen.

**Die Podiumsdiskussion** „Die kompakte Stadt“ (Donnerstag, 5. Mai, 18 Uhr, Dornbuschkirche) widmet sich dem Thema „Nachverdichtung und Freiräume“.

**Das Infobüro Riedberg** (Altenhöferallee 19) bietet am Samstag um 11 Uhr einen Spaziergang zum Thema „Stadterweiterung“.

**Der Workshop** „Neue Wohnquartiere für Frankfurt“ (Freitag, 20. Mai, 14 Uhr, Planungsdezernat, Kurt-Schumacher-Str. 10) befasst sich mit Wohnraumpotenzialen.

Programm unter: [www.asrm2011.de](http://www.asrm2011.de)

