

# Wohnen in Frankfurt am Main: Wir brauchen ein qualitativvolles Wachstum

Von Bürgermeister Olaf Cunitz

In mancherlei Hinsicht befindet sich die Stadt Frankfurt am Main heute in einer ähnlichen Situation wie zu den Zeiten von Ernst May. Insbesondere im Hinblick auf das anhaltende Bevölkerungswachstum stehen wir heute wie damals vor der Herausforderung, ausreichenden und angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Ein Schwerpunkt muss dabei auf bezahlbarem Wohnraum liegen.

Warum? Frankfurt am Main wächst nach langen Jahren der Stagnation wieder – in atemberaubender Geschwindigkeit. In weniger als einem Jahrzehnt ist die Einwohnerzahl um rund 70.000 auf heute bereits mehr als 700.000 gestiegen. Das ist eine Größenordnung, die der Einwohnerzahl einer Stadt wie Fulda entspricht. So viele Einwohner wie heute hatte die Stadt noch nie. Der größte Teil des Zuwachses besteht aus Menschen, die aus Hessen, aus Deutschland, aus Europa und aus der ganzen Welt hierherziehen. Diese Zuzüge resultieren vornehmlich aus der Bedeutung Frankfurts als Wirtschaftsstandort. Der kleinere Teil des Zuwachses ist durch den Geburtenüberschuss bedingt. Hier befindet sich Frankfurt im bundesweiten Vergleich in der Spitzengruppe. Dieser starke Bevölkerungszuwachs hat erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Denn einer steigenden Nachfrage steht ein in nicht gleichem Maße steigendes Angebot gegenüber. Als Konsequenz steigen Mieten und Immobilienpreise von Jahr zu Jahr. In den stark nachgefragten Stadtvierteln, dem erweiterten Innenstadtbereich mit den Gründerzeitquartieren, drohen Verdrängungseffekte. Und während in Frankfurt zwar auch viel gebaut wird, so entsteht für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen noch zu wenig neuer Wohnraum.

Wir als Stadt begegnen dem Bevölkerungswachstum in vielerlei Hinsicht. Ein wichtiger Teil unserer Wohnungspolitik ist die Wohnungsbauförderung, da der Markt es aus sich heraus nicht leistet, alle Einkommensschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Wir haben deshalb ein breites Angebot an Wohnbauförderprogrammen. Um

günstigen Wohnraum zu schaffen, stellen wir gegenwärtig 45 Millionen Euro jährlich an Fördermitteln zur Verfügung. Dabei geht es nicht nur um klassische Sozialwohnungen. Wir fördern auch Wohnungen für Familien, Senioren oder Studierende und nicht nur Mietwohnungen. Auch den Erwerb von Wohnungen – neu oder im Bestand – sowie Modernisierungen unterstützen wir finanziell. Nicht zuletzt spielen auch Themen wie generationsübergreifendes, gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen eine größere Rolle als früher.

Wir werden zumindest im übertragenen Sinne auch enger zusammenrücken müssen: Denn um angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen zu können, müssen wir neues Wohnbauland ausweisen, Arrondierungen bestehender Wohnquartiere prüfen, den Dachgeschossausbau unterstützen, vorhandene Baulücken einer Bebauung zuführen, weitere Büro- und Gewerberäume in Wohnungen und ganze Gewerbegebiete in Wohnbauflächen umwandeln sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung untersuchen, wo es für das Umfeld und die Umwelt verträglich ist. In Bezug auf die Ausweisung von neuem Bauland haben wir derzeit rund 30 Bebauungspläne in der Bearbeitung, mit denen wir Frankfurt an den Ortsrändern weiterentwickeln und auch Freiflächen in Anspruch nehmen. Es ist übrigens kein Zufall, dass eines unserer wichtigsten Wohnbauprojekte, das mit der Teileinhausung der Autobahn A661 verbunden ist, den Arbeitstitel Ernst-May-Viertel trägt. Wir wollen damit ganz bewusst zum Ausdruck bringen, dass wir ganz den May'schen Gedanken folgen, mit denen er in seiner Zeit als

Siedlungsdezernent der Stadt Frankfurt zwischen 1925 und 1930 das „Neues Frankfurt“ schuf, mit dem auch alle Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum versorgt werden sollten.

Beim Bauen werden wir künftig noch stärker ein Augenmerk auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit und altersgerechte Ausstattung legen müssen. Und auch die Infrastruktur muss erweitert werden – etwa für Verkehr, Bildung, Kinderbetreuung. In Frankfurt spielt sich die gesamte Entwicklung allerdings auf einer sehr begrenzten Fläche von knapp 250 Quadratkilometern ab. Das entspricht ungefähr dem Stadtgebiet von Erfurt oder Bielefeld. Denn Frankfurt am Main hat eine der höchsten Einwohnerdichten unter den deutschen Großstädten. Hinzu kommt, dass etliche Restriktionen, wie die Seveso-Richtlinien, Siedlungsbeschränkungsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete zu beachten sind.

Daher steht auch außer Frage, dass langfristig die Herausforderungen der Zukunft nur regional gelöst werden können. Weder die kompakte Stadt noch die dezentrale Stadtregion ist die alleinige Antwort, sondern sie müssen gemeinsam gedacht und entwickelt werden. Dazu braucht es aber ein stärker ausgeprägtes gemeinsames Problembewusstsein, gemeinsame verbindliche Ziele und arbeitsfähige regionale Strukturen. Die Wachstumssorgen werden aber nicht in Gänze auf die Region abgewälzt werden können, wie es vielleicht der eine oder andere hofft. Denn auch in den Nachbarkommunen von Frankfurt gibt es jetzt schon nennenswerten Zuzug, der bewältigt werden will. Früher oder später muss auch wieder die Frage nach einer anderen politischen Verfasstheit der Region erlaubt sein, egal unter welchem Namen. Vielleicht könnten hier Offenbach und Frankfurt der Motor einer solchen Entwicklung sein.

Um allen Nutzungsansprüchen bei einer begrenzten Stadtfläche gerecht zu werden, ist aber auch ein äußerst komplizierter Abwägungsprozess nötig. Und es bedarf einer weit in die Zukunft reichenden Stadtentwicklungsstrategie, die einen Zeitraum bis 2030, 2040 oder 2050 im Auge hat. Eine Strategie, an der der Magistrat unter Federführung des Planungsdezernats bereits arbeitet. Eine erfolgreiche Strategie für die künftige räumliche Weiterentwicklung der Stadt braucht aber die Ideen, das Engagement und das Zusammenwirken vieler Kräfte aus Politik, Wirtschaft und Stadtgesellschaft. Innerhalb der Verwaltung und mit den Bürgern soll ein Konsens darüber erarbeitet werden, wohin sich die Stadt entwickeln soll. Damit werden auch Konflikte ein Stück weit vermieden oder wenigstens minimiert. Und wenn die Stadt als Ganzes weiß, wo

## Der Autor

Seit 15. März 2012 ist Olaf Cunitz Bürgermeister und Dezernent für Planen und Bauen der Stadt Frankfurt am Main.

Geboren wurde er 1968 in Frankfurt am Main.

Das Studium der Mittlere und Neueren Geschichte schloss er in Frankfurt am Main mit dem Magister Artium ab.

1991–1995 war er Mitarbeiter der Hessischen Stiftung Friedens- und Konfliktforschung, 1993 – 1996 Freier Mitarbeiter am Historischen Museum und 1997– 2004 als Projektleiter in einem Marktforschungsunternehmen tätig. 2005 – 2006 Mitarbeiter der Landtagsabgeordneten Mathias Wagner und Marcus Bocklet. Von Juli 2006 bis März 2012 war Cunitz Fraktionsgeschäftsführer und Fraktionsvorsitzender der Grünen im Römer.



sie hinwill, kann viel effizienter und zielgerichteter zusammengearbeitet werden.

Eine solche Strategie sollte also nicht nur fachlich-technische Lösungen für einen Wachstumsprozess liefern, sondern muss ganzheitlich und interdisziplinär angelegt sein. Gefragt ist nicht einfach nur ein räumlich-funktionales Konzept, das Flächenansprüche und -nutzungen regelt. Gefragt ist eine Vorstellung, wie und wohin sich die Stadt entwickeln soll. Soziales und Integration müssen dort genauso Raum finden wie Wirtschaft und Verkehr. Leitend müssen Fragen sein wie: Wie wollen wir in Zukunft in dieser Stadt zusammenleben? Wie finden auch in den nächsten Jahrzehnten die Weltstadt Frankfurt und die Heimat Frankfurt zueinander? Es gilt, ein positives Bild für die Zukunft zu setzen: Wie wird das Thema Weltstadt Frankfurt und Heimat Frankfurt in einem Bild zusammengebracht, wie lässt sich zeigen, dass das Wachstum Chancen bietet und der Stadt eine Zukunft gibt? Und das Wachstum muss gestaltet werden. Es braucht eine Richtung, ein Ziel und vor allem braucht es Qualität.

Der Weg hin zu einer Zukunftsstrategie ist voller Schwierigkeiten. Dabei ist die erste Erkenntnis banal: Die Zukunft ist unsicher. Veränderungen geschehen immer häufiger und schneller. Während in der Vergangenheit die Umbrüche phasenweise stattgefunden haben, scheint dies nun permanent stattzufinden. Was wir brauchen, ist eine offene Debatte über das Wachstum und seine Folgen. Denn Wachstum darf eben nicht nur quantitativ betrachtet werden. Wachstum braucht, wie bereits erwähnt, Qualität – und das ist eine der wesentlichen Herausforderungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung. Und auch in dieser Hinsicht finden sich wiederum einige Parallelen zwischen der heutigen Zeit und der Ära von Ernst May.