

# „Wohnungsmarkt ist der Schlüssel zur künftigen Stadtentwicklung“

**Kronberg (pu)** – Seit Jahren steht beim SPD Ortsverein Kronberg die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ganz oben auf der Agenda. In dem Bestreben, dieses auch in den umliegenden Kommunen vorhandene und diskutierte aktuelle Problem noch stärker in den Blickpunkt der Öffentlichkeit zu rücken, luden die Genossen vor wenigen Tagen in der Stadthalle zu einer Diskussionsveranstaltung unter dem Thema „Bezahlbarer Wohnraum – Fundament für eine lebendige Stadt Kronberg“ ein. Mit dem Architekten Stefan Forster, einem der führenden und zudem mehrfach ausgezeichneten Experten im Wohnungsbau, und Frank Junker, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding, standen zwei kompetente Referenten und Ansprechpartner für Fragen des Publikums zur Verfügung. Wie Moderatorin Andrea Poerschke, stellvertretende Vorsitzende der SPD, anhand vorliegender Zahlen verdeutlichte, ist dringender Handlungsbedarf geboten, um einem zur Zeit zu beobachtenden moderaten allerdings kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. In der Burgstadt sinkt die Einwohnerzahl, so steht es auch im vor zwei Jahren veröffentlichten ersten Nachhaltigkeitsbericht der Stadt Kronberg im Taunus, bis zum Jahr 2030 laut hessischer Gemeindestatistik um knapp vier Prozent auf rund 17.000 Einwohner. Mitverantwortlich dafür ist neben einer abnehmenden Geburtenzahl und dem bereits viel zitierten höchsten Anteil der über 65-Jährigen im Hochtaunuskreis sowie dem höchsten und weiter steigenden Anteil der über 85-Jährigen im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main die Tatsache, dass sich aufgrund einer verändernden Gesellschaftsstruktur die Suchkriterien für Wohnraum verändert haben, junge Familien und Durchschnittsverdiener passende und bezahlbare Angebote in Kronberg kaum vorfinden und gezwungen sind, sich anderweitig zu orientieren.

Laut Poerschke beträgt der Anteil von miethabenden Einfamilienhäusern im Stadtgebiet 76 Prozent, der Anteil von Mehrfamilienhäusern liege gerade mal bei einem mickrigen Prozent. Es bestünde ein erheblicher Mangel an klein- bis mittelgroßen bezahlbaren Wohnungen und darüber hinaus gelte es, den wenigen bestehenden, vorwiegend in den 1960er und 70er-Jahre entstandenen Geschosswohnungsbau, der mangels Energieeffizienz mit hohen Nebenkosten belastet sei, dringend zu sanieren. „Aus Sicht der SPD ist das alles bisher eine ungesunde Entwicklung, der man mit Konsequenz und Nachdruck entgegenzutreten muss“, machte die Politikerin deutlich und lenkte den Blick anschließend auf drohende Auswirkungen, falls sich an der derzeitigen Situation nichts ändert. „Wir laufen Gefahr, demnächst kein funktionierendes Gesellschaftsleben mehr zu haben.“

## **Richtiger Mix von Eigentum und Mietangebot**

Zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes, des Vereins- und kulturellen Lebens sei es unabdingbar für einen richtigen Mix, einer Mischung von Eigentum und Mietangebot für alle Sozialschichten, zu sorgen. Allein um die derzeitige Bevölkerungszahl stabil zu halten, müssten jährlich mindestens 30 neue Wohneinheiten entstehen. Da die Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum begrenzt sind, könne das Gebot der Stunde nur sein, einerseits das vorhandene Angebot auf den Prüfstand zu stellen und andererseits einen konstruktiven Umdenkprozess in der Stadtentwicklung und der Städtebauplanung voranzubringen. „Der Wohnungsmarkt ist der Schlüssel zur künftigen Stadtentwicklung“, so Poerschke.

Vor diesem Hintergrund werden sich auch die Kronberger zeitnah darüber Gedanken machen müssen, inwieweit alternative, in-

novative, bereits in vielen anderen Städten praktizierte, Konzepte wie architektonisch hochwertiger Geschosswohnungsbau, Car-Sharing, Quartiergaragen und vieles mehr in der Burgstadt in verträglichem Maße Einzug halten können.

Für Architekt Stefan Forster ist die Auseinandersetzung mit diesen Themen das tägliche Brot. Um dem Schreckgespenst Geschosswohnungsbau den Schrecken zu nehmen, stellte er in seinem Vortrag etliche Beispiele sanierter Altbauten und neuer Häuser vor. „Wir brauchen Wohnungen für normale Menschen. Es gilt, den Wohnungsbau nicht neu zu erfinden, sondern an die demografischen und energetischen Bedürfnisse unserer Zeit anzupassen“, lautet seine Maxime. Er könne zwar mitnichten mit einem allseits funktionierenden Patentrezept dienen, wolle jedoch anhand seiner Erfahrungen Wege aufzeigen, wie auf einer begrenzten Fläche hohe Wohnqualität, Energieeffizienz, kostengünstiges Bauen und ästhetische Ansprüche miteinander verknüpft werden können.

Gerade auch in sozialen Brennpunkten von Frankfurt und Offenbach sei es durch diese Vorgehensweise gelungen, Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen so geschickt miteinander zu kombinieren, dass man „von außen nicht sieht, wer wo wohnt“. Er orientiere sich generell an „antiken, klassischen Vorbildern“, die eine Vertrautheit erzeugen. Geschosswohnungsbau müsse alles andere als eintönig sein, es gäbe genügend Möglichkeiten, um Fassaden ansprechend zu gestalten und Innenhöfe durch Begrünung zu Aufenthaltsorten für Kinder oder Erlebnisräumen für die Bewohner zu entwickeln.

Frank Junker, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG Frankfurt Holding, betrachtete die an diesem Abend behandelte Thematik aus Sicht eines gemeinnützigen Bauträgers. Das Unternehmen, das vor etlicher Zeit in Kronberg die Häuser am Mainblick gebaut hat, sieht sich als „Passivhausmacher“, wirbt mit der Philosophie „Wohnen für alle“ und bietet mit mehr als 50.000 Wohnungen Wohnraum für fast ein Viertel der Frankfurter Bevölkerung an. „Früher hat man den Wohnungsbau belächelt, heute ist er das brandaktuelle Thema“, legte er dar. Daher müsse man Quartiere so entwickeln, dass sie nachgefragt sind, beispielsweise Kleinwohnungen zu Großwohnungen zusammenlegen, damit Familien mit Kindern dort auch wohnen können. Nachdem der Bund sich vor zehn Jahren aus dem sozialen Wohnungsbau komplett zurückgezogen hat, stünden lediglich noch Förderprogramme des Landes Hessen und der Stadt Frankfurt zur Verfügung. Umso mehr seien die Gemeinden gefordert, Grundstückspreise zu subventionieren.

Ein große Hürde und preistreibender Faktor auf dem Weg, große Quartiere möglichst sozialverträglich zu entwickeln, sieht Junker in der Stellplatzsatzung. Daher gelte es, entsprechenden Konzepten wie Car-Sharing eine Chance zu geben.

Damit traf er unter anderem auch bei Erstem Stadtrat Jürgen Odszuck (parteilos) auf offene Ohren, der in jüngster Vergangenheit keinen Hehl daraus gemacht hat, dass es an der Zeit ist, über entsprechende Alternativen nachzudenken. Der Baudezernent ist zuversichtlich, dass es gelingt, innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre erste Erfolge in Sachen „Bezahlbarer Wohnraum“ in Kronberg vorzuweisen. Dabei müssten freilich eine Vielzahl an Aspekten berücksichtigt werden, weshalb man klug beraten sei, konstruktiv und mit großem Verantwortungsbewusstsein an die Angelegenheit heranzugehen. Eine extrem wichtige Rolle werde dabei das nun zu entwickelnde Stadtentwicklungskonzept spielen.