

700 Wohnungen bis 2030 für stabile Bevölkerungszahl

Um die Frage, wie Kronberg in Zukunft zum attraktiven Wohnort auch für junge Familien und Durchschnittsverdiener werden kann, ging es bei einer Veranstaltung der SPD.

■ Von Wolfgang Rüdell

Kronberg. Wie soll die städtebauliche Entwicklung Kronbergs aussehen, will die Burgstadt nicht zu einem exklusiven Domizil gut betuchter Senioren werden? Dieser Frage ging die Kronberger SPD bei einer Vortragsveranstaltung unter dem Titel „Bezahlbarer Wohnraum – Fundament für eine lebendige Stadt Kronberg“ nach. Dazu hatten die Sozialdemokraten zwei kompetente Referenten eingeladen: den Frankfurter Architekten Stefan Forster sowie Frank Junker, den Geschäftsführer der ABG Frankfurt Holding, dem Wohnungsbauunternehmen der Stadt Frankfurt.

In Kronberg ist laut Bevölkerungsstatistik der Anteil der über 65-Jährigen um die Hälfte höher als in Hessen insgesamt (30 zu 20 Prozent). Wie der Nachhaltigkeitsbericht der Stadt ausweist, wird bis 2030 zudem ein Bevölkerungsrückgang um fast vier Prozent erwartet. Vor allem für junge Familien mit einem mittleren Einkommen fehlt ein Angebot bezahlbarer Wohnungen. Wie Andrea Poerschke, stellvertretende Vorsitzende der Kronberger SPD, erläuterte, handelt es sich bei den Mietwohnungen überwiegend um Einfamilienhäuser (76 Prozent), Mehrfamilienhäuser stellen den geringsten Anteil (ein Prozent) dar. Um bis 2030 die Bevölkerung bei rund 18000 Einwohnern zu stabilisieren, müssten rund 700 neue Wohneinheiten geschaffen werden. „Wenn wir nichts tun, haben wir demnächst kein funktionierendes Sozialgefüge mehr“, umriss sie das Problem.

Ästhetische Ansprüche

Architekt Stefan Forster stellte gleich zu Beginn seiner Ausführungen klar, dass der Bau von Einfamilienhäusern im Grünen nicht sein Metier sei. Er beschäftigte sich mit Wohnungsbau in der Stadt mit dem Ziel, eine zwar dichte Bebauung zu schaffen, aber gleichzeitig hohe Wohnqualität und ästhetische Ansprüche miteinander zu verbinden. Und finanzierbar müsse Bauen unter diesen Prämissen auch sein. Sein Credo: „Kostengünstig bauen heißt, zu einem vernünftigen Preis werthaltige Qualität zu bauen.“

Beispiele, wie er dieses Ziel realisiert hat, lassen sich auch an verschiedenen Stellen in Frankfurt besichtigen, wie in der Hansaallee und der Voltastraße, am Riedberg, im Europaviertel oder am Mühlberg. Bei den dort vom Architekturbüro von Stefan Forster geplanten Wohnhäusern handelt es sich um optisch attraktive vier- bis sechsstö-

ckige Gebäude mit rund 50 bis 150 Wohnungen.

Diese Häuser sind bestens geeignet, um potenziellen Bauherren und Bewohnern die Furcht vor „Sozialblocks“ früherer Prägung zu nehmen. Gemeinsam ist ihnen eine klassische geometrische Linienführung, Gegliederte Fassaden und die Verwendung verschieden strukturierter Putze oder von Klinkern lassen auch für das Auge keine Eintönigkeit aufkommen. Begrünte Innenhöfe bieten Erlebnisräume für die Bewohner und sichere Aufenthaltsorte für die Kinder.

Keine sozialen Ghettos

Um die Bildung sozialer Ghettos zu verhindern, werden sowohl Sozialwohnungen als auch frei finanzierte Wohnungen im selben Quartier angeboten. Je nach Bedarf stehen Wohnungsgrößen von zwei, drei oder vier Zimmern zur Verfügung. Hohe Standards bei der Wärmedämmung sorgen für günstige Nebenkosten. Bei der Realisierung entsprechender Wohnungen hat Stefan Forster auch schon mit der ABG Frankfurt Holding erfolgreich zusammen gearbeitet.

Deren Geschäftsführer Frank Junker erläuterte, wie die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ihren Anspruch „Wohnen für alle“ heute umsetzt. Das Unternehmen verfügt über rund 50000 Wohnungen und ist damit Vermieter von 25 Prozent der Frankfurter Bevölkerung.

Frank Junker: „Bezahlbarer Wohnraum in Frankfurt ist möglich, von der Sozialwohnung bis zum Penthouse.“ Auch sein Ziel ist es, in den Wohnvierteln eine gesunde soziale Mischung der Mieter zu gewährleisten. Nach seiner Auskunft liegt der durchschnittliche Mietpreis für Sozialwohnungen bei der ABG bei 5 Euro pro Quadratmeter, bei energetisch optimierten Wohnungen bei 5,50 Euro. Für freie Marktpreise nimmt die ABG durchschnittlich 7,67 Euro pro Quadratmeter.

Größtes Problem beim Bau von neuem Wohnraum ist das knappe Gut Bauland. Das führt, wie Frank Junker erläuterte, dazu, dass ein wirtschaftlicher Mietpreis bei 12 Euro pro Quadratmeter liegen müsste. Um günstiger vermieten zu können, gebe es außer dem sozialen Wohnungsbau verschiedene Möglichkeiten: Zum Beispiel könne die Stadt den Grundstückspreis subventionieren, oder aber das Wohnungsunternehmen weicht ins Umland – zum Beispiel Offenbach, Maintal, Friedberg – aus, wo Grundstücke günstiger zu bekommen sind. Aufgrund des Rückzugs des Bundes habe der klassische „soziale Wohnungsbau“ an Bedeutung verloren.

Frank Junker bekannte sich zu dem Ziel, das „Recht auf Wohnen“ auch für Durchschnittsverdiener wie Krankenschwestern, Verkäuferinnen, Polizisten und Facharbeiter zu gewährleisten. Auch für Planung und Realisierung von erschwinglichem Wohnraum in Kronberg – beispielsweise bei der geplanten Wohnbebauung im Quartier Bahnhof – stehe sein Unternehmen zur Verfügung.



Frank Junker